

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之上海電氣集團股份有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格及回條送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、或持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



SHANGHAI ELECTRIC GROUP COMPANY LIMITED

上海電氣集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：02727)

建議須予披露及關連交易

建議發行及配售A股

財務服務框架協議項下的持續關連交易

MESMEE採購大綱協議項下的持續關連交易

建議修改公司章程

及

股東特別大會通告及H股類別股東會議通告

本通函全部用語之涵義載於本通函「釋義」一節。

董事會函件載於本通函第9至94頁。

本公司謹訂於二零一六年十二月二十九日(星期四)上午九時正假座中華人民共和國上海市漕寶路509號上海華美達廣場新園酒店B樓3樓興園廳召開股東特別大會，通告已於二零一六年十一月十四日寄發予股東，並載於本通函第165至169頁。召開H股類別股東會議的通告載於本通函第170頁至第173頁。

股東特別大會及H股類別股東會議的回條及代表委任表格已於二零一六年十一月十四日寄發給股東，其亦刊載於香港聯交所網站www.hkexnews.hk。擬親身或委任代表出席股東特別大會及/或H股類別股東會議的股東，須於二零一六年十二月九日(星期五)或之前按列印的指示填妥及交回回條。無論股東能否出席股東特別大會及/或H股類別股東會議，務請按列印的指示儘快填妥及交回代表委任表格，且無論如何不遲於股東特別大會及/或H股類別股東會議或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前24小時交回。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可親身出席股東特別大會及/或H股類別股東會議，並於會上投票。

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	9
獨立董事委員會函件 .....	95
獨立財務顧問函件(華泰金融控股(香港)有限公司) .....	97
獨立財務顧問函件(高銀融資有限公司) .....	151
股東特別大會通告 .....	165
H股類別股東會議通告 .....	170
附錄一 — 物業估值報告 .....	I-1
附錄二 — 自儀泰雷茲估值報告 .....	II-1
附錄三 — 電氣置業估值報告 .....	III-1
附錄四 — 目標物業估值報告 .....	IV-1
附錄五 — 一般資料 .....	V-1

## 釋 義

在本通函中，除文義另有所指外，下列詞語應具有以下涵義：

「A股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元於上海證券交易所上市並以人民幣買賣的境內普通股；
「收購協議」	指	本公司與上海電氣總公司訂立的日期為二零一六年十一月十四日關於發行股份購買資產協議；
「公司章程」	指	本公司的公司組織章程細則(經不時修訂)；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「類別股東會議」	指	A股類別股東會議與H股類別股東會議；
「本公司」	指	上海電氣集團股份有限公司，於中國正式註冊成立的股份有限公司，其H股在香港聯合交易所有限公司上市，股份代號為02727，而其A股在上海證券交易所上市，股份代號為601727；
「資產交割日」	指	以下最晚日期之上月末最後一日：  (a) 擬置入股權類資產A交割日； (b) 擬置入股權類資產B交割日； (c) 目標物業交割日；或 (d) 代價股份登記至上海電氣總公司名下之日；

## 釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「代價股份」	指	本公司根據收購協議擬向上海電氣總公司發行的合共877,918,006股A股；
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會；
「董事」	指	本公司董事；
「收購協議生效日」	指	收購協議項下全部先決條件獲滿足，繼而收購協議生效之日；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一六年十二月二十九日(星期四)上午九時正假座中國上海市漕寶路509號上海華美達廣場新園酒店B樓3樓興園廳舉行的股東特別大會；
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力的人仕；
「財務服務框架協議」	指	上海電氣總公司存款框架協議及上海電氣總公司貸款框架協議；
「高銀融資有限公司」	指	高銀融資有限公司，根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，已獲本公司委任就財務服務框架協議項下的持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；

## 釋 義

「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元於香港聯交所上市並以港元買賣的境外上市外資股；
「H股類別股東會議」	指	本公司定於二零一六年十二月二十九日(星期四)假座中國上海市漕寶路509號上海華美達廣場新園酒店B樓3樓興園廳舉行的A股類別股東會議結束或休會後於二零一六年十二月二十九日(星期四)舉行的H股類別股東會議；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「華泰金融控股(香港)有限公司」	指	華泰金融控股(香港)有限公司，根據香港《證券及期貨條例》已獲香港證監會許可從事第一類受規管活動(證券交易)、第二類受規管活動(期貨合約交易)、第四類受規管活動(就證券提供意見)、第六類受規管活動(就機構融資提供意見)、第九類受規管活動(提供資產管理)，獲本公司委任就收購協議及其項下擬進行之交易及建議向上海電氣總公司發行及配售A股向獨立董事委員會和獨立股東提供意見之獨立財務顧問；
「擬置入資產」	指	截至最後實際可行日期，由上海電氣總公司持有的上海集優47.18%的股份(內資股)、自儀泰雷茲50.10%的股權、電氣置業100%的股權及目標物業，進一步詳情於本通函董事會函件「II. 建議須予披露及關連交易—4. 有關擬置入資產的資料」一節詳述；
「擬置入股權類資產A」	指	截至最後實際可行日期，由上海電氣總公司持有的自儀泰雷茲50.10%的股權及電氣置業100%的股權；

## 釋 義

「擬置入股權類資產B」	指	截至最後實際可行日期，由上海電氣總公司持有的上海集優47.18%的股份；
「獨立董事委員會」	指	由所有獨立非執行董事組成以考慮(i)收購協議及其項下擬進行之交易；(ii)建議向上海電氣總公司發行及配售A股事項；及(iii)財務服務框架協議項下的持續關連交易的獨立董事委員會，成員為呂新榮博士、簡迅鳴先生及褚君浩博士；
「獨立股東」	指	本公司的股東，上海電氣總公司及其聯繫人(定義見上市規則)除外；
「最後實際可行日期」	指	二零一六年十二月八日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「MESMEE」	指	三菱電機上海機電電梯有限公司，於中國成立的中外合營企業，截至最後實際可行日期，由本公司擁有47.83%股權的附屬公司上海機電股份有限公司、三菱電機與三菱電機全資附屬公司三菱電機大樓技術服務株式會社分別擁有40%、40%及20%權益；
「MESMEE採購大綱協議」	指	上海三菱電梯與MESMEE於二零一六年十一月十四日就本集團向MESMEE採購若干產品訂立的採購大綱協議；
「三菱電機」	指	三菱電機株式會社，MESMEE的主要股東，截至最後實際可行日期直接及間接持有MESMEE合共60%股權及上海三菱電梯40%股權；

## 釋 義

「人民銀行」	指	中國人民銀行；
「百份比率」	指	上市規則第14章所定義者；
「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本通函而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣；
「先前交易」	指	有關擬收購事項的先前交易包括(i)本公司與上海電氣總公司於二零一五年十二月二日訂立資產置換及發行股份購買資產協議，據此本公司以發行代價股份方式置入上海電氣總公司持有的上海電氣實業有限公司100%股權、上海電裝燃油噴射有限公司61%股權、上海鼓風機廠有限公司100%股權及上海軌道交通設備發展有限公司14.79%股權及14幅土地使用權、房屋建構築物及其他輔助設施和機器設備；以及(ii)於二零一六年八月二十六日經董事會審議通過，本公司擬收購由上海電氣總公司持有的上海電氣風電設備有限公司3.23%的股本權益，詳情分別載於本公司於二零一五年十二月六日及二零一六年八月二十六日刊發的公告；
「定價基準日」	指	二零一六年十一月十五日，有關本次收購協議項下擬議交易及建議發行及配售A股事項的董事會決議公告日；

## 釋 義

「業績補償協議」	指	本公司與上海電氣總公司訂立的日期為二零一六年十一月十四日關於補償安排的協議，詳情載於本通函董事會函件「II.建議須予披露及關連交易—13.補償安排」一節；
「擬收購事項」	指	收購協議項下擬進行之交易，即發行代價股份購買資產；
「建議發行及配售A股」	指	本公司按照每股A股人民幣7.55元的發行價格向包括上海電氣總公司在內的四名投資者發行397,350,991股A股；
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣；
「國資委」	指	中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會；
「上電財務」	指	上海電氣集團財務有限責任公司，於最後實際可行日期，本公司擁有其89%權益的附屬公司，為於中國註冊成立的有限公司；
「上海電氣總公司」	指	上海電氣(集團)總公司，本公司的控股股東(上市規則所定義者)，截至最後實際可行日期持有本公司已發行股本總額約58.12%；
「上海電氣總公司存款框架協議」	指	本公司與上海電氣總公司於二零一六年十一月十四日所訂立有關上電財務向上電集團提供存款服務的存款框架協議；
「上海電氣總公司貸款框架協議」	指	本公司與上海電氣總公司於二零一六年十一月十四日所訂立有關上電財務向上電集團提供貸款和貼現服務的貸款框架協議；
「上電集團」	指	上海電氣總公司、其附屬公司及其聯繫人，但不包括本集團；



## 釋 義

「電氣香港」	指	上海電氣集團香港有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為上海電氣總公司的全資附屬公司；
「電氣置業」	指	上海電氣集團置業有限公司，進一步詳情於本通函董事會函件「II.建議須予披露及關連交易—4.3電氣置業」一節詳述；
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂及補充)；
「上海集優」	指	上海集優機械股份有限公司，進一步詳情於本通函董事會函件「II.建議須予披露及關連交易—4.1上海集優」一節詳述；
「上海市國資委」	指	上海市國有資產監督管理委員會；
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，包括A股及H股；
「股東」	指	本公司股東，包括A股及H股兩者之持有人；
「股份認購協議」	指	本公司與目標認購人訂立的日期為二零一六年十一月十四日關於認購本次建議發行及配售A股項下A股的股份認購協議；

## 釋 義

「上海三菱電梯」	指	上海三菱電梯有限公司，截至最後實際可行日期，上海機電股份有限公司擁有52%股權的附屬公司，而本公司擁有上海機電股份有限公司47.83%股權；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「主要股東」	指	上市規則所定義者；
「剩餘資金」	指	本集團的臨時剩餘資金，主要包括客戶向本集團提供的墊款減去本集團對供應商的預付款；
「收購守則」	指	《公司收購及合併守則》；
「目標物業」	指	由上海電氣總公司持有且本公司根據收購協議擬購買的物業，目標物業的詳情載於本通函董事會函件「II.建議須予披露及關連交易—4.4目標物業」；
「自儀泰雷茲」	指	上海自儀泰雷茲交通自動化系統有限公司，進一步詳情於本通函董事會函件「II.建議須予披露及關連交易—4.2自儀泰雷茲」一節詳述；
「本次交易」	指	收購協議及其項下擬進行之交易及建議發行及配售A股事項；
「評估基準日」	指	二零一六年九月三十日；及
「%」	指	百份比。

\* 除另有指明外，人民幣換算為港元的匯率為人民幣1.00元兌1.1361港元。



**SHANGHAI ELECTRIC GROUP COMPANY LIMITED**

**上海電氣集團股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：02727)

執行董事：

黃迪南先生

鄭建華先生

黃甌先生

註冊辦事處：

中國

上海市

興義路8號

萬都中心30樓

非執行董事：

李健勁先生

朱克林先生

姚珉芳女士

香港主要營業地點：

香港

金鐘道89號

力寶中心一座

2602室

獨立非執行董事：

呂新榮博士

簡迅鳴先生

褚君浩博士

敬啟者：

**建議須予披露及關連交易**  
**建議發行及配售A股**  
**財務服務框架協議項下的持續關連交易**  
**MESMEE採購大綱協議項下的持續關連交易**  
**建議修改公司章程**  
**及**  
**股東特別大會通告及H股類別股東會議通告**

**I. 緒言**

本通函(本函件為其一部分)旨在向閣下發出股東特別大會通告及H股類別股東會議通告，並向閣下提供(1)對於是否投票贊成或反對建議於股東特別大會

\* 僅供識別

## 董事會函件

及H股類別股東會議提呈的決議案作出知情決定合理所需的一切資料；(2)獨立董事委員會就(i)收購協議及其項下擬進行之交易；(ii)建議向上海電氣總公司發行及配售A股；及(iii)財務服務框架協議項下的持續關連交易提供的推薦函；(3)獨立財務顧問華泰金融控股(香港)有限公司就(i)收購協議及其項下擬進行之交易及(ii)建議向上海電氣總公司發行及配售A股事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的函件；(4)獨立財務顧問高銀融資有限公司就財務服務框架協議項下的持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的函件。

將於股東特別大會向股東提呈以下特別決議案以批准：(i)本公司發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易方案；(ii)《上海電氣集團股份有限公司發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易報告書(草案)》及其摘要；(iii)簽署附生效條件的《上海電氣(集團)總公司與上海電氣集團股份有限公司之發行股份購買資產協議》；(iv)簽署附生效條件的《業績補償協議》；(v)本公司與認購對像簽署附生效條件的《股份認購協議》；(vi)本次交易可能攤薄本公司當期每股收益及填補措施；(vii)提請股東大會授權董事會及董事會授權人士辦理本公司本次交易相關事宜；(viii)本公司前次募集資金使用情況報告；及(ix)建議修訂公司章程。

將於股東特別大會向股東提呈以下普通決議案以批准：(i)本公司發行股份購買資產並募集配套資金構成關聯交易；(ii)本次交易涉及的評估機構的獨立性、評估假設前提的合理性、評估方法與評估目的的相關性以及評估定價的公允性；(iii)本次交易審計機構、資產評估機構出具的相關報告；(iv)本公司發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易符合相關法律、法規規定；(v)本次交易符合《關於規範上市公司重大資產重組若干問題的規定》第四條規定；(vi)上海電氣總公司存款框架協議項下的持續關連交易及建議年度上限；(vii)上海電氣總公司貸款框架協議項下的持續關連交易及建議年度上限；及(viii)MESMEE採購大綱協議項下的持續關連交易及建議年度上限。

## 董事會函件

將於H股類別股東會議向股東提呈以下特別決議案以批准：(i)本公司發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易方案；(ii)《上海電氣集團股份有限公司發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易報告書(草案)》及其摘要；(iii)簽署附生效條件的《上海電氣(集團)總公司與上海電氣集團股份有限公司之發行股份購買資產協議》；(iv)簽署附生效條件的《業績補償協議》；(v)本公司與認購對像簽署附生效條件的《股份認購協議》；(vi)本次交易可能攤薄本公司當期每股收益及填補措施；(vii)提請股東大會授權董事會及董事會授權人士辦理本公司本次交易相關事宜；及(viii)本公司前次募集資金使用情況報告。

### II. 建議須予披露及關連交易

茲提述本公司日期為二零一六年八月三十一日的短暫停牌公告、日期為二零一六年九月一日的復牌公告，日期為二零一六年九月六日、二零一六年九月十三日、二零一六年九月二十二日、二零一六年九月二十九日、二零一六年十月十三日、二零一六年十月二十日、二零一六年十月二十八日及二零一六年十一月四日的關於籌劃重大事項進展的公告，日期為二零一六年十一月十四日有關建議須予披露及關連交易及建議發行及配售A股的公告及日期為二零一六年十一月十四日的相關公告。

於二零一六年十一月十四日，本公司與上海電氣總公司訂立收購協議，據此本公司擬收購由上海電氣總公司持有的上海集優47.18%的股份(內資股)、自儀泰雷茲50.10%的股權、電氣置業100%的股權及目標物業。上述擬置入資產代價合計人民幣6,628,280,951.50元擬由本公司以每股代價股份人民幣7.55元的發行價格向上海電氣總公司發行877,918,006股代價股份的方式支付。

## 董事會函件

### 1. 收購協議主要條款

日期 二零一六年十一月十四日

交易雙方 (i) 本公司；及  
(ii) 上海電氣總公司

上海電氣總公司為本公司控股股東，為上市規則第14A章所界定本公司的關連人士。

交易標的 (i) 擬置入股權類資產A，即由上海電氣總公司持有的自儀泰雷茲50.10%的股權及電氣置業100%的股權  
(ii) 擬置入股權類資產B，即由上海電氣總公司持有的上海集優47.18%的股份(內資股)  
(iii) 由上海電氣總公司持有的目標物業

代價 (i) 擬置入股權類資產A及目標物業的代價

擬置入股權類資產A及目標物業的代價為人民幣5,644,345,484.70元，乃以合資格中國估值師出具的資產評估報告所確認的該等資產於評估基準日的評估值為基礎並經公平協商確定。

- (a) 自儀泰雷茲50.10%的股權的評估值為人民幣263,025,000.00元，採用了按照收益法的評估結果。自儀泰雷茲主營業務為城市軌道信號系統及列車自動控制系統的研發和生產，使用資產基礎法難以量化其擁有的研發能力、經營資質、服務平台及管理團隊等不可確指的商譽等無形資產。此外，自儀泰雷茲歷史年度經營狀況穩定，因此採用收益法更能客觀、全面的反映其內在價值。資產基礎法是指在合理評估企業各分項資產價值和負債的基礎上確定評估對象的價值，即將構成企業各種要素資產的評估值加總減去負債評估值求得企業股東權益價值的方法。收益法是從企業的未來獲利能力角度出發反映企業的價值。

- (b) 電氣置業100%的股權的評估值為人民幣2,575,759,144.53元，採用了按照資產基礎法的評估結果。資產基礎法能夠從資產重置成本的角度反應企業的價值(以各單項資產及負債的市場價值替代其歷史成本)。電氣置業的資產主要是投資性房地產，且企業取得房地產時間較早，近期房地產價格漲幅較大，因此資產基礎法更能夠反映有關資產的市場價值。由於電氣置業未來收入來源主要是租金收入，而目前房地產租金市場不穩定，因此不適宜採用收益法對該等資產進行評估。



- (c) 目標物業的資產評估值為人民幣2,805,561,340.17元，採用了按照單項資產加和法的評估結果：(i)對工業房屋建(構)築物以及設備採用重置成本法的評估結果。重置成本法是指現時條件下重新購建一個與評估對象完全相同或基本類似的、全新狀態的資產，並達到使用狀態所需要的全部成本，減去已經發生的各類貶值，以確定目標資產價值的一種評估方法。上述建築物屬於為個別用戶專門建造的工程，設備已有一定的使用年限，評估師根據重置全價及成新率確定目標資產的評估值，基本能夠體現上述房屋與設備的市場價值。(ii)對辦公、商業房地產及無形資產(土地使用權)採用市場比較法的評估結果。辦公用房所屬地區的周邊交易案例較多，且該地區類似用房的租金市場亦較為發達，房地產能夠用於獨立經營獲得固定收益並可單獨計算獲利，市場比較法能較好體現房地產的市場價值。上述土地屬於工業用地和科研用地，近年來周邊相似土地的成交案例較多，使用市場比較法更能體現其市場價值。

擬置入股權類資產A及目標物業的評估報告尚需經上海市國資委備案。根據有關中國法律法規，本公司須於股東大會前取得上海市國資委對擬收購事項的批准，而評估報告於上海市國資委完成備案為取得該等批准的前提。因此評估報告須於股東特別大會及H股類別股東會議日期前完成於上海市國資委的備案。據董事所知，該等評估報告已經專家評審會審核通過。儘管上海市國資委尚需額外時間正式批准該等評估報告，但董事認為取得上海市國資委的該等正式批准不存在重大障礙。如果在完成上海市國資委對評估報告的備案後評估值發生調整的，擬置入資產的代價須調整與最終經備案的評估值相同，本公司將依據相關中國法律法規及上市規則重新安排股東特別大會及類別股東會議以批准本次交易，並向股東發出補充通函以提供該等備案的結果及交易代價的調整。如果上海市國資委對評估報告的備案導致對價的調整及本次交易規模的變化，本公司將重新遵守上市規則第14章及第14A章的規定。有關擬置入股權類資產A及目標物業評估值的更詳細的資料，請參閱於本通函附錄二至附錄四所載及本公司於二零一六年十一月十四日刊發於香港聯交所網站的有關公告所載之評估報告。上述文件編號分別為滬東洲資評報字[2016]第0930348號、滬東洲資評報字[2016]第0937166號及滬東洲資評報字[2016]第0944196號。該文件副本可於香港查閱，有關詳情請參見本通函附錄五「8.備查文件」一節。

(ii) 擬置入股權類資產B的代價

擬置入股權類資產B(上海集優47.18%的股份)的代價為人民幣983,935,466.80元，乃根據國務院國有資產監督管理委員會、中國證券監督管理委員會令第19號《國有股東轉讓所持上市公司股份管理暫行辦法》並經公平協商後確定，相當於收購協議簽署日(二零一六年十一月十四日)前30個交易日上海集優H股每日加權平均價格的算術平均值(即人民幣1.45元/股)乘以上海集優47.18%股份對應的股數(即678,576,184股)。

如果自收購協議簽署日至資產交割日期間，上海集優進行派發股利、送紅股、轉增股本等除權、除息行為的，則擬置入股權類資產B的代價不作相應調整。因派發股利、送紅股、轉增股本獲得的股份或貨幣作為擬置入股權類資產B的孳息歸本公司所有，新增股份與擬置入股權類資產B一併過戶，貨幣資金則於擬置入股權類資產B過戶時由上海電氣總公司支付給本公司。

綜上所述，擬置入資產代價總計為人民幣6,628,280,951.50元。

## 董事會函件

- 付款方式 擬置入資產總計代價人民幣6,628,280,951.50元將由本公司以每股代價人民幣7.55元的發行價格向上海電氣總公司發行877,918,006股代價股份的方式支付，不足一股的部分由本公司以現金補足。
- 期間損益安排 擬置入股權類資產A及目標物業自評估基準日至資產交割日期間所產生的損益歸屬於上海電氣總公司或由上海電氣總公司承擔。
- 代價股份的發行價格及數目
- (i) 根據中國證監會頒佈的《上市公司重大資產重組管理辦法》，本公司經與上海電氣總公司之間進行協商確定代價股份的發行價格為定價基準日前20個交易日本公司A股股票交易均價的90%，為每股A股人民幣7.55元。定價基準日前20個交易日本公司A股股票的交易均價為定價基準日前20個交易日本公司A股股票交易總額除以定價基準日前20個交易日本公司A股股票交易總量。有關詳情請參閱本通函「II.建議須予披露及關連交易—9.代價股份定價的考慮」。
  - (ii) 本公司向上海電氣總公司發行代價股份數目為877,918,006股，即擬置入資產代價人民幣6,628,280,951.50元除以代價股份發行價格人民幣7.55元/股並向下取整後所得。所發行代價股份的數目須獲中國證監會核准。擬置入資產之評估報告尚需經上海市國資委備案。如果上海市國資委對評估報告所確定之評估值進行調整，則置入資產的最終代價將依據調整後的評估值為基礎並經雙方協商確定，代價股份的發行數目也將作相應調整。

## 董事會函件

(iii) 在本次發行的定價基準日至發行日期間，本公司如有派息、送股、資本公積金轉增股本等除權、除息事項，代價股份的發行價格及發行數量也隨之進行調整。

上市地點 根據收購協議擬發行的A股將於上海證券交易所上市及買賣。

先決條件 收購協議須待下列條件(其中包括)全部達成後方告生效：

- (i) 股東(上海電氣總公司及其聯繫人除外)於股東特別大會與類別股東會議以特別決議案批准收購協議項下擬進行之交易；
- (ii) 有權國有資產監督管理委員會就收購協議及其項下擬進行之交易備案及批准；
- (iii) 中國證監會批准收購協議項下擬進行之交易；
- (iv) 收購協議項下擬進行之交易涉及之自儀泰雷茲股東變更事項取得自儀泰雷茲董事會的批准；
- (v) 收購協議項下擬進行之交易涉及之自儀泰雷茲股東變更事項於有權外資主管部門辦理完畢相關股東變更手續；及

(vi) 就收購協議及其項下擬進行之交易獲得法律法規及監管部門所要求的其他必要的事前審批、核准或同意(如有)。

完成

(i) 擬置入股權類資產A

自自儀泰雷茲50.10%的股權及電氣置業100%的股權根據收購協議完成了過戶至本公司名下的工商登記手續之日(「**擬置入股權類資產A交割日**」)起,即視為擬置入股權類資產A的收購獲完成。協議雙方同意自擬置入股權類資產A交割日起,本公司分別按照自儀泰雷茲及電氣置業的公司章程享有擬置入股權類資產A的相應權利並承擔相應義務。

(ii) 擬置入股權類資產B

自上海集優47.18%的股份根據收購協議完成了登記於本公司名下的證券登記手續之日(「**擬置入股權類資產B交割日**」)起,即視為擬置入股權類資產B的收購獲完成。協議雙方同意自擬置入股權類資產B的交割日起,本公司按照上海集優的公司章程享有擬置入股權類資產B的相應權利並承擔相應義務。

(iii) 目標物業

自目標物業根據收購協議完成了過戶至本公司名下的登記手續之日(「目標物業交割日」)起，即視為目標物業的收購獲完成。如目標物業涉及未取得產權證明，則應當由上海電氣總公司交付本公司，並由協議雙方簽署書面的產權交割確認書，雙方自簽署書面的產權交割確認書之日，即視為該等目標物業中的資產收購獲完成。

禁售期

由本公司向上海電氣總公司發行的代價股份自代價股份發行結束之日起36個月內不得上市交易或轉讓，之後按照中國證監會及上海證券交易所的有關規定執行。代價股份發行結束之日起後6個月內如A股股票連續20個交易日的收盤價低於發行價，或者上述6個月期末收盤價低於發行價的，鎖定期自動延長至少6個月。

如本次交易因涉嫌所提供或披露信息存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，被司法機關立案偵查或者被中國證監會立案調查的，在案件調查結論明確以前，不得轉讓上海電氣總公司在本公司擁有權益的股份。本次發行完成後，若發生本公司送股或轉增股本等情況，上海電氣總公司亦應遵守禁售期安排。

規管法律

中國法律

## 2. 有關本集團的資料

本集團為中國最大規模工業設備製造企業之一，主要從事以下業務：(i) 設計、生產及銷售核電核島設備產品、風力發電設備產品及大型鑄鍛件等重型機械設備，及提供固體廢棄物綜合利用、污水處理、電站環保和分佈式能源系統的一攬子解決方案；(ii) 設計、生產及銷售火電設備產品及配套設備、核電常規島設備產品以及電力輸送及分配設備產品；(iii) 設計、生產及銷售電梯、電機、機床、船用曲軸及其他機電產品；及(iv) 提供關於發電站項目及其他工業的一體化工程服務、金融產品及服務、國際貿易服務、融資租賃及業務諮詢服務、及保險經紀服務等功能性服務。

## 3. 有關上海電氣總公司的資料

上海電氣總公司為本公司控股股東，截至最後實際可行日期，持有本公司全部已發行股本約58.12%的權益。上海電氣總公司的主要業務為國有資產管理及投資活動。上海電氣總公司為一家由上海市國資委全資擁有的企業，並為中國最大的綜合性設備製造集團之一。

## 4. 有關擬置入資產的資料

### 4.1 上海集優

上海集優為一間於2005年9月30日在中國註冊成立的股份有限公司，其H股於2006年於香港聯交所主板上市，股份代號為02345。截至最後實際可行日期，上海電氣總公司直接持有上海集優678,576,184股內資股，通過其附屬公司間接持有其63,882,000股H股，分別佔上海集優已發行股本的47.18%及4.44%。上海電氣總公司自上海集優於2005年成立起即為其控股股東，待擬收購事項完成後，本公司將直接持有上海集優47.18%的股份。待擬收購事項完成後，上海集優將成為本公司附屬公司，但其最終控股股東仍為上海電氣總公司。



## 董事會函件

上海集優主要從事設計、製造及銷售汽輪機葉片、軸承、切削刀具、電動機、緊固件及其他產品，提供相應技術諮詢服務，國內貿易、勞動服務、實業投資，從事貨物及技術的進出口業務。

以下載列根據中國會計準則編製的上海集優截至2015年12月31日止兩個年度及2016年9月30日止九個月經審計的合併財務數據：

	二零一六年 九月 三十日 人民幣萬元	二零一五年 十二月 三十一日 人民幣萬元	二零一四年 十二月 三十一日 人民幣萬元
總資產	910,523.22	882,396.83	918,656.14
總負債	580,742.28	562,613.50	593,780.75
歸屬於母公司所有者 的權益	325,093.93	315,470.32	314,263.73
	截至 二零一六年 九月 三十日 止九個月 人民幣萬元	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 人民幣萬元	截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣萬元
營業收入	584,226.91	729,690.80	497,798.22
除稅前利潤	23,100.90	28,172.76	9,836.19
除稅後淨利潤	16,838.68	18,647.98	8,004.34
歸屬於母公司所有者 的淨利潤	16,768.87	18,520.32	7,997.67
扣除非經常性損益後歸屬 於母公司所有者的淨利潤	14,886.09	12,218.05	2,664.29

於2016年9月30日，上海集優經審計的資產淨值為人民幣3,297,809,382元。

上海集優的審計報告載於本公司於二零一六年十一月十四日刊發於香港聯交所網站的有關公告之中。該文件編號為德師報(審)字[16]第S0335號。該文件副本可於香港查閱，有關詳情請參見本通函附錄五「8.備查文件」一節。

#### 4.2 自儀泰雷茲

自儀泰雷茲為一間於2011年11月25日根據中國法律成立的有限責任公司。自儀泰雷茲自成立起即為上海電氣總公司的附屬公司。待擬收購事項完成後，自儀泰雷茲將成為本公司持股50.10%的附屬公司。

自儀泰雷茲主要從事為城市軌道交通用戶提供完善的列車自動控制系統解決方案，提供從泰雷茲集團吸收的SelTrac<sup>®</sup> CBTC信號系統，TSTCBTC<sup>®</sup> 2.0信號系統，TSTram<sup>®</sup>現代有軌電車的控制管理系統等產品，以及根據客戶需要提供系統運營的維修保障服務，包括對設備日常的狀態監督、巡視、保養、維修及維護。

以下載列根據中國會計準則編製的自儀泰雷茲截至2015年12月31日止兩個年度及2016年9月30日止九個月經審計的合併財務數據：

	二零一六年 九月 三十日 人民幣萬元	二零一五年 十二月 三十一日 人民幣萬元	二零一四年 十二月 三十一日 人民幣萬元
總資產	93,810.85	80,050.11	61,863.72
總負債	59,760.80	50,917.67	36,730.28
所有者權益	34,050.05	29,132.44	25,133.44
	截至 二零一六年 九月 三十日 止九個月 人民幣萬元	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 人民幣萬元	截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣萬元
營業收入	53,175.71	68,261.93	51,792.76
除稅前利潤	5,629.57	6,396.63	5,072.65
除稅後淨利潤	4,917.61	5,806.49	4,519.01
扣除非經常性損益後 的淨利潤	4,678.16	5,574.76	4,195.97

於2016年9月30日，自儀泰雷茲經審計的資產淨值為人民幣340,500,508元。

## 董事會函件

自儀泰雷茲的審計報告載於本公司於二零一六年十一月十四日刊發於香港聯交所網站的有關公告之中。該文件編號為普華永道中天特審字[2016]第1964號。該文件副本可於香港查閱，有關詳情請參見本通函附錄五「8.備查文件」一節。

### 4.3 電氣置業

電氣置業為一間於1998年4月29日根據中國法律成立的有限責任公司。電氣置業自成立起即為上海電氣總公司的附屬公司。待擬收購事項完成後，電氣置業將成為本公司的全資附屬公司。

電氣置業是上海電氣總公司旗下專業的不動產經營管理平台，主要從事不動產的管理、存量工業地產處置和存量工業地產開發業務。

以下載列根據中國會計準則編製的電氣置業截至2015年12月31日止兩個年度及2016年9月30日止九個月經審計的財務數據：

	二零一六年 九月 三十日 人民幣萬元	二零一五年 十二月 三十一日 人民幣萬元	二零一四年 十二月 三十一日 人民幣萬元
總資產	153,435.83	182,436.03	171,524.30
總負債	49,283.71	27,787.52	21,589.54
所有者權益	104,152.12	154,648.51	149,934.76
	截至 二零一六年 九月 三十日 止九個月 人民幣萬元	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 人民幣萬元	截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣萬元
營業收入	107,152.97	40,004.69	108,445.68
除稅前利潤	22,872.56	13,899.50	21,594.81
除稅後淨利潤	17,140.48	10,423.68	16,040.10
扣除非經常性損益後的 淨利潤	15,271.02	5,364.67	14,460.73

於2016年9月30日，電氣置業經審計的資產淨值為人民幣1,041,521,194元。

## 董事會函件

電氣置業的審計報告載於本公司於二零一六年十一月十四日刊發於香港聯交所網站的有關公告之中。該文件編號為天職業字[2016]15779號。該文件副本可於香港查閱，有關詳情請參見本通函附錄五「8.備查文件」一節。

截至2016年9月30日，電氣置業擁有66處位於中國上海市的物業，總建築面積約為180,747.92平方米，賬面價值為人民幣591,753,176.47元，相當於電氣置業資產總值的38.57%。於2016年9月30日，合資格中國估值師對該等物業作出的估值為人民幣2,380,564,756.72元，約佔電氣置業100%股權評估值的92.42%。鑒於本公司著眼收購電氣置業以作為本公司一個不動產運營管理平台，本公司尚未就更改現有營運方案及上述66處物業的未來用途作出詳細計劃。本公司預期於交易完成後，將結合本公司的產業發展定位對電氣置業的發展定位作統籌考慮與安排。

於電氣置業上述66處物業中存在22幅土地為劃撥、出讓(空轉)、授權經營或按土地使用協議書履行權利和義務的土地，及存在3處物業尚未取得房地產權證(與前述22幅物業統稱「使用不規範的物業」)。

針對上述提及的22處物業，經電氣置業確認，電氣置業系因歷史原因合法取得該等物業，目前電氣置業正常使用該等房地產。經本公司中國律師核查，電氣置業合法擁有上述22處物業的房地產權證，唯需完成辦理土地出讓手續變更土地使用權性質後，電氣置業才有權依照相關法律法規的規定使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該等物業。電氣置業正在積極辦理上述22幅物業的土地出讓手續以換取有關權證，截至最後實際可行日期的進展情況以及公司的計劃如下：

- (1) 其中14幅土地已簽署土地使用權出讓合同。本公司中國律師認為，在滿足有關程序性要求之後，電氣置業變更上述14幅土地使用權性質並換取房地產權證不存在法律障礙。

## 董事會函件

本公司及上海電氣總公司將以最大努力促使電氣置業儘快完成有關房地產權證的換取工作。經考慮上述土地出讓手續辦理進展及上述中國律師的意見，本公司董事會認為尚未辦理完成該等物業的土地出讓手續並取得相關權證不會對本公司造成重大不利影響。

- (2) 電氣置業正在積極辦理四幅土地的土地使用權出讓合同簽署工作。本公司中國律師認為，電氣置業在根據中國法律法規滿足必要的審批等程序性要求後，其變更上述四幅土地使用權性質並換取房地產權證不存在法律障礙。本公司及上海電氣總公司將以最大努力促使電氣置業儘快完成有關房地產權證的換取工作。經考慮上述土地出讓手續辦理進展及上述中國律師的意見，本公司董事會認為尚未辦理完成該等物業的土地出讓手續並取得相關權證不會對本公司造成重大不利影響。
- (3) 其中兩幅物業(天通庵路121號土地、天通庵路465號土地)已經被當地政府列入土地收儲範圍，電氣置業已經就此收到上海市靜安區土地儲備中心的收儲通知並將適時簽署土地收儲合同。本公司中國律師認為，擬收儲地塊未辦理出讓用地的房地產證不影響前述收儲行為的實施。待簽署有關土地收儲補償合同時，本公司將與協議方根據市場狀況、監管政策及有關成本等多項因素協商確定其補償金額。經考慮該兩處物業的土地儲備安排及上述中國律師的意見，本公司董事會認為尚未辦理完成該等物業的土地出讓手續並取得相關權證不會對本公司造成重大不利影響。

- (4) 其中兩幅物業(汾州路203號土地、江浦路735弄9號土地)，依據中國有關政策無法辦理上述兩幅物業轉為出讓土地的手續。電氣置業在轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該等地塊時可能受到限制。經電氣置業確認，電氣置業目前繼續佔有和正常使用該兩幅物業(作為住宅物業)。本公司預計未來將繼續按照目前用途佔有和使用該兩幅物業。該等兩幅物業的建築面積為117.53平方米，評估價值為人民幣5,322,471.00元，佔電氣置業擁有的全部物業的建築面積及評估價值的比重分別為0.065%及0.22%。經考慮該兩處物業的建築面積及評價值佔電氣置業擁有的房屋的建築面積及評估值的比重均較小，本公司董事會認為尚未辦理完成該等物業的土地出讓手續並取得相關權證不會對本公司造成重大不利影響。

針對上述提及的三處尚未取得房地產權證書的物業，根據中國法律法規，電氣置業對該等物業的佔有、使用、收益、處分的權利受到限制。截至最後實際可行日期前述三處物業房地產權證的進展情況以及公司的計劃如下：

- (1) 兩幅物業(天水路109號及陳行支路365號的兩幅土地)已經被納入徵收、拆遷範圍，電氣置業已經收到當地政府部門的有關徵收、拆遷通知並將適時簽署有關徵收、拆遷補償協議。本公司中國律師認為，該等兩幅物業未取得房地產權證情形不影響相關政府動拆遷、徵收的實施。待簽署有關土地拆遷補償合同時，本公司將與協議方根據市場狀況、監管政策及有關成本等多項因素協商確定其補償金額。經考慮該兩處物業的拆遷及徵收安排及上述中國律師的意見，本公司董事會認為尚未取得該等物業的房地產權證不會對本公司造成重大不利影響。

- (2) 針對剩餘一幅物業(金橋出口加工區76街坊1丘的房屋)，電氣置業擁有該房屋所在地塊的土地使用權證，尚在取得該房屋的房屋所有權證的過程中。本公司中國法律律師認為，待該等房產依法履行相關規劃、建設及驗收程序後，電氣置業辦理房地產權證不存在法律障礙。本公司及上海電氣總公司將以最大努力促使電氣置業儘快辦理該房屋的房屋所有權證書。經考慮上述房屋所有權證的辦理進展及上述中國律師的意見，本公司董事會認為尚未取得該等物業的房地產權證不會對本公司造成重大不利影響。

電氣置業未取得房地產權證的三處物業的建築面積為25,186.7平方米，評估價值為人民幣49,666,830元，佔電氣置業擁有的全部物業的建築面積及評估價值的比重分別為13.93%及2.09%。

經電氣置業確認，截至最後實際可行日期，電氣置業尚未收到監管機關就上述使用不規範的物業的情況做出的任何警告或處罰，亦未收到任何第三方就此進行的索賠。根據收購協議，上海電氣總公司承諾，就上述部分土地、房產使用不適當情形，如因此導致本公司不能正常使用該等房地產，則上海電氣總公司將賠償本公司因此而遭受的相應經濟損失；如由於前述情況導致本公司被主管機關處罰或任何第三方索賠，則上海電氣總公司將賠償本公司因此而遭受的實際損失。

鑒於(1)電氣置業正在就18幅物業辦理相關土地出讓手續；(2)有四幅物業擬被收儲、徵收或拆遷；(3)因中國有關政策無法辦理相關地塊出讓手續的物業建築面積、評價價值佔電氣置業擁有的房屋的建築面積的比重及評估值的比重均較小；(4)上述未獲得土地權證的物業的建築面積、評估價值佔電氣置業擁有的房屋的建築面積的比重及評估值的比重均較小；(5)上海電氣總公司已出具上述承諾，本公司中國法律顧問認為前述情形不會對本公司及其全體股東利益造成重大不利影響及不會構成本次交易的法律障礙。



## 董事會函件

本次擬收購事項中本公司擬置入電氣置業100%的股權。本公司中國法律顧問認為電氣置業100%的股權權屬清晰，轉讓該等股權不存在法律障礙。上述使用不規範的物業並不構成電氣置業100%的股權的轉讓的法律障礙，因此亦不構成本次交易完成的先決條件。因此如果電氣置業未能在本次交易中取得上述使用不規範的物業的權證，本次交易仍將繼續正常進行。

上述使用不規範的物業與電氣置業的其他物業共同構成了電氣置業的自有物業。本次交易後，本公司根據其房地產的布局與管理規劃，將把電氣置業打造成旗下專業的不動產經營管理平台，統一經營具備價值提升空間的物業資產，提高管理效率和管理專業化程度。本次交易後，電氣置業將繼續從事集團內不動產管理、存量工業地產處置與存量工業地產開發，其中對電氣置業自有物業進行上述專業化管理是電氣置業主營業務的重要組成部分。電氣置業自有物業與主營業務是緊密結合、不可分割的，將電氣置業及其自有物業共同置入本公司，保證了電氣置業主營業務與自有物業的完整性，有利于電氣置業未來可持續發展。

隨著工業化、城市化進程的推進，建設用地供需矛盾亦日益尖銳，如何滿足城市化、工業化對用地的合理需求成了一個日益艱難的問題。企業的發展需要用地，但是由於資源的稀缺以及價值的高昂，土地已經成為了限制企業擴張的重要因素，在一線城市更是如此。綜合考慮上海市土地資產的稀缺性與增值潛力，電氣置業的自有物業屬於優質、稀缺的土地類資產，將其置入本公司，將有效增加本公司優質資源儲備。鑒于電氣置業自有物業與擬置入土地類資產一樣，市場價值較高，未來增值空間較大，因此可以作為本公司戰略發展的價值儲備，為本公司未來中長期發展提供支持。此外，出于國家政策的影響以及本公司業務升級的需要，本公司正在積極尋求原有部分業務的轉型。伴隨



## 董事會函件

著業務轉型，本公司將會衍生出更多的產業用地需求。電氣置業部分自有物業能夠作為本公司產業用地，為本公司未來業務拓展、產業轉型打下良好的基礎，為本公司的中長期發展提供戰略保障和支持，從而提升本公司的股東價值。

考慮到前述情況及本公司中國律師的意見，本公司董事會認為雖然上述物業存在使用不規範的情形，但是本次擬置入電氣置業100%的股權總體對本公司及其股東有利。

有關上述25處物業的詳細信息請參見電氣置業評估報告「十二、特別事項說明-6、7」，電氣置業評估報告請參見於本通函附錄三所載及本公司於二零一六年十一月十四日刊發於香港聯交所網站的公告，報告編號為滬東洲資評報字[2016]第0937166號。該文件副本可於香港查閱，有關詳情請參見本通函附錄五「8.備查文件」一節。

截至2016年9月30日，合資格中國估值師對上述66處物業作出的估值為人民幣2,380,564,756.72元。合資格中國估值師對目標物業的估值乃依據中國的資產估值相關的法律法規進行，旨在就建議收購資產提供參考價格。上述66處物業的估值與仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(以下簡稱「仲量聯行」)，一家合資格國際物業評估師，於2016年9月30日作出的價值為人民幣1,032,371,000元的估值結果不同。仲量聯行僅考慮了已獲得房地產權證的39幅出讓的土地(包括該土地上的土地及樓房)以及位於上海市浦東新區金橋出口加工區第76座1號山的一幅土地(該地塊擁有土地權證)(根據合資格中國估值師的估值結果，

這些土地的價值為人民幣1,033,590,092元)。關於還未獲得房地產權證購買合同的24處物業以及位於上海市浦東新區金橋出口加工區第76座1號上的房屋(該房屋無房屋所有權證)，已簽署收儲合同的一處物業<sup>註1</sup>，及已簽署非居住房屋拆遷補償合同的一處物業<sup>註2</sup>，仲量聯行認為，由於截至2016年9月30日(即評估基準日)，根據上市規則中「市場價值」定義必須嚴格遵守的相關規定，他們不能給予這些土地任何商業上的價值。出於提供參考的目的，仲量聯行認為，假設前述土地已獲得上海有關規劃和土地管理部門出具的相應房地產權證且該產權可自由流轉，截至2016年9月30日該前述土地(含土地及地上建筑物和構築物)的市場價值為人民幣1,563,662,000元。仲量聯行與合資格中國估值師所採用的假設前提不同的原因在於：仲量聯行旨在遵守上市規則中對於「市場價值」的定義必須得到嚴格遵守的相關規定，因而仲量聯行未將該前述土地的商業價值納入評估報告中，該前述土地還未獲得相應房地產權證或被納入收儲或拆遷範圍，且不能在市場上自由處置。仲量聯行所採用的評估方法符合香港的上市規則和市場慣例。

仲量聯行對電氣置業持有之物業之物業估值報告載於本通函附錄一。

註1：有關位於汶水路51號的一處物業，上海市靜安區土地儲備中心與電氣置業已於2016年5月16日簽訂國有土地使用權收購儲備合同，據此，該物業收儲面積約為10,442平方米，建築面積約為5,869.28平方米，收儲價格為人民幣266,630,000元。

註2：有關位於石門一路239-243號的一處物業，上海靜安地鐵投資有限公司已與上海電氣集團資產經營有限公司(現為電氣置業)於2014年1月16日簽訂非居住房屋拆遷補償安置協議，據此，該物業土地面積約為1,589平方米，建築面積約為5,099.92平方米，補償總價為人民幣171,248,303元。

## 董事會函件

### 4.4 目標物業

本次收購協議項下擬購買的目標物業為上海電氣總公司持有的位於中國上海市的26幅土地之使用權、其上之房屋建構建築物及設備。

目標物業的概要載列如下：

序號	物業位置	土地面積 (sq.m)	建築面積 (sq.m)	使用權來源	土地用途	房產用途	本公司未來計劃 及用途
1	長江西路 815號	10,739.90	8,201.82	出讓	工業	廠房	供本公司未來用於發展工業機器人業務相關的倉儲物流、銷售服務、產品展示等
2	四川中路 110號	996.00	6,479.98	劃撥 (授權經營)	辦公	辦公樓	供本公司附屬公司上海電氣集團財務有限責任公司繼續租賃使用
3	四川中路 126弄 10-20號	1,617.00	6,855.00	出讓 (授權經營)	商業	/	供本公司附屬公司上海電氣集團財務有限責任公司繼續租賃使用
4	安亭鎮 昌吉路18、 28號	81,412.00	31,062.58	出讓(空轉)	工業	廠房	供本公司未來用於發展高效光伏、生物質發電、工廠節能系統的生產製造等
5	南翔鎮 滬宜公路 950號	16,101.00	12,503.86	出讓	工業	廠房	供本公司未來用於儲能電池的研發及製造

## 董事會函件

序號	物業位置	土地面積 (sq.m)	建築面積 (sq.m)	使用權來源	土地用途	房產用途	本公司未來計劃 及用途
6	龍吳路 4299弄 1號	51,598.70	35,177.55	出讓	工業	/	供本公司未來用於發展電廠服務業務，包括技術改造，維修保養，性能提升，遠程故障診斷等
7	銀都路4399號	54,453.90	32,834.24	出讓	工業	廠房	供上海集優之附屬公司上海天安軸承有限公司繼續租賃使用
8	景谷路250號	28,727.00	15,075.00	出讓	工業	廠房	供本公司未來用於工業自動化業務領域的傳感器、控制櫃等的產品的研發製造及銷售服務
9	滬閔路1111號	73,542.00	27,248.32	出讓	工業	/	供上海集優附屬公司上海聯合滾動軸承有限公司繼續租賃使用
10	江川路555號	761.00	24.00	出讓 (空轉土地)	工業	/	供本公司附屬公司上海電氣集團上海電機廠有限公司繼續租賃使用
11	甯橋路668號	26,411.00	21,327.68	轉讓	工業	廠房	供本公司未來用於航空自動化生產線系統的開發、試製、銷售、服務等

## 董事會函件

序號	物業位置	土地面積 (sq.m)	建築面積 (sq.m)	使用權來源	土地用途	房產用途	本公司未來計劃 及用途
12	松江區光星路 8號	59,134.50	23,886.65	劃撥	工業	廠房	供本公司未來用於新一代傳感器的研發、製造、銷售服務及自動化生產線的系統集成
13	永豐路35號	22,658.00	12,529.00	劃撥	工業	廠房	供本公司未來用於工業自動化業務領域的工控軟件開發和數字化解決方案業務，用於其辦公、軟件測試和數據中心建設等
14	樂都路255號	35,159.00	14,670.00	劃撥	工業	廠房	供本公司未來用於工業自動化業務領域的工控軟件開發和數字化解決方案業務，用於其辦公、軟件測試和數據中心建設等
15	方塔北路 236號	42,946.00	26,643.04	出讓	工業	廠房	供本公司未來用於工業自動化業務領域的工控軟件開發和數字化解決方案業務，用於其辦公、軟件測試和數據中心建設等
16	北內路32號	107,605.00	41,576.00	轉讓	工業	廠房	供電氣置業募集配套資金項目使用

董事會函件

序號	物業位置	土地面積 (sq.m)	建築面積 (sq.m)	使用權來源	土地用途	房產用途	本公司未來計劃 及用途
17	世界路141號	7,613.00	6,517.00	出讓	工業	/	供本公司附屬公司上海電氣輸配電集團有限公司未來用於智能配電網業務的技術研發和辦公使用等
18	軍工路1076號	923.00	53.00	劃撥	工業	廠房	供本公司附屬公司上海上纜藤倉電纜有限公司繼續租賃使用
19	軍工路1050、 1060號	20,761.00	19,497.56	出讓 (空轉土地)	工業	廠房	供上海集優附屬公司上海工具廠有限公司繼續租賃使用
20	軍工路1140號 (長白街道 240街坊 1/5丘)	9,012.00	8,069.33	出讓 (空轉土地)	工業	廠房	供上海集優附屬公司上海工具廠有限公司繼續租賃使用
21	軍工路1140號 (長白街道 240街坊 1/4丘)	3,701.00	2,792.10	出讓 (空轉土地)	工業	廠房	供上海集優附屬公司上海工具廠有限公司繼續租賃使用
22	軍工路1140號 (長白街道 240街坊 1/7丘)	6,301.00	4,558.99	出讓 (空轉土地)	工業	廠房	供上海集優附屬公司上海工具廠有限公司繼續租賃使用

## 董事會函件

序號	物業位置	土地面積 (sq.m)	建築面積 (sq.m)	使用權來源	土地用途	房產用途	本公司未來計劃 及用途
23	軍工路1140號 (長白街道 240街坊 1/6丘)	3,851.00	2,678.80	出讓 (空轉土地)	工業	廠房	供上海集優附屬公司 上海工具廠有限公 司繼續租賃使用
24	共和新路 3301號	68,336.00	18,996.00	出讓 (空轉土地)	工業	廠房	供電氣置業募集配套 資金項目使用
25	廣中西路 191號	65,237.00	45,479.67	出讓 (空轉土地)	工業	廠房	供本公司未來用於工 業自動化業務領域 的市政工程、能源 工程自動化控制系 統的研發製造、系 統集成及銷售服務
26	西藏北路 571號	851.70	3,223.71	轉讓	辦公	辦公樓	供本公司未來用於風 光儲多能互補、康 復機器人等前瞻技 術的研發和辦公使 用

## 董事會函件

目標物業中有15幅土地是劃撥、授權經營或空轉土地。截至最後實際可行日期，上海電氣總公司尚在就上述15幅土地辦理相關的土地出讓手續，其中12幅土地已經簽置土地使用出讓合同。根據《上市公司重大資產重組管理辦法》第11條第4款的規定，本次交易所涉及的所有擬置入資產須權屬清晰，且資產過戶或者轉移不存在法律障礙，因此，上海電氣總公司完成目標物業的土地出讓手續並取得相關房地產權證構成本次交易交割的先決條件。根據收購協議，上海電氣總公司已承諾於二零一六年十二月二十八日前就上述15幅土地簽署完畢土地使用權出讓合同，並於二零一七年三月三十一日前辦理完畢該等土地使用權出讓手續並取得相應的房地產權證。本公司中國法律顧問認為，待上述15幅土地的土地出讓手續辦理完畢並取得相應的房地產權證後，該等資產的過戶和轉移不存在法律障礙。若上海電氣總公司未於二零一七年三月三十一日前取得該等目標物業的相關房地產權證，本公司及上海電氣總公司將視實際情況協商延遲本次擬收購事項。

根據收購協議，上海電氣總公司承諾，就上述部分土地、房產使用不適當情形，如因此導致本公司不能正常使用該等房地產，則上海電氣總公司將賠償本公司因此而遭受的相應經濟損失；如由於前述情況導致本公司被主管機關處罰或任何第三方索賠，則上海電氣總公司將賠償本公司因此而遭受的實際損失。根據日常市場慣例，上述賠償包括但不限於現金結算。

截至2016年9月30日，目標物業的經審計的賬面值為人民幣1,001,726,500元。合資格中國估值師於二零一六年九月三十日對目標物業作出的估值為人民幣2,805,561,340.17元(含對上述15幅土地(含土地、地上建築物、構築物及設備)估值人民幣1,725,667,597.80元以及剩餘11幅土地(含土地及地上建築物)估值人民幣1,079,893,742.37元)。合資格中國估值師對目標物業的估值乃依據中國的資產估值相關的法律法規進行，旨在就建議收購資產提供參考價格。



上述物業的估值與仲量聯行於2016年9月30日作出的價值為人民幣1,100,210,000元的估值結果不同。仲量聯行僅考慮了已獲得房地產權證的11幅出讓的土地(含土地及地上建築物和構築物)和上海市嘉定區安亭鎮昌吉路18、28號部分土地(根據合資格中國估值師的估值結果，這些土地的價值為人民幣1,099,709,832元)。關於還未簽訂土地出讓合同和未獲得房地產權證的14幅土地和上海市嘉定區安亭鎮昌吉路18、28號的剩餘部分土地，仲量聯行認為，由於截至2016年9月30日(即評估基準日)，前述土地的房地產權證還未獲得，根據上市規則中「市場價值」定義必須嚴格遵守的相關規定，他們不能給予這些土地任何商業上的價值。出於提供參考的目的，仲量聯行認為，假設前述土地已獲得上海有關規劃和土地管理部門出具的相應房地產權證且該產權可自由流轉，則截至2016年9月30日該前述土地(含土地及地上建築物和構築物)的市場價值為人民幣1,689,710,000元。仲量聯行與合資格中國估值師所採用的假設前提不同的原因在於：仲量聯行旨在遵守上市規則中對於「市場價值」的定義必須得到嚴格遵守的相關規定，因而仲量聯行未將該前述土地的商業價值納入評估報告中，該前述土地還未獲得相應房地產權證且不能在市場上自由處置。仲量聯行所採用的評估方法符合香港的上市規則和市場慣例。

仲量聯行對目標物業之物業估值報告載於本通函附錄一。

合資格中國估值師對目標物業之估值報告載於本通函附錄四。

## 5. 擬收購事項之理由及裨益

### 5.1 置入股權類資產，提升本公司整體實力

#### (1) 完善本公司產業佈局，發揮協同效應

本公司現有主營業務分為新能源及環保設備、高效清潔能源設備、工業裝備及現代服務業四大板塊，涉及製造業產業鏈上

的多個環節。通過本次交易，電氣總公司將機械基礎件製造、軌道交通、信號系統等業務置入本公司，有助於本公司完善現有業務佈局。同時，標的公司將增強本公司的高端製造實力，提升本公司在各業務板塊與各價值環節的競爭優勢，助力其成為行業領先的整體解決方案提供商。

*(2) 減少關連交易，增強本公司獨立性*

本公司與本次交易擬置入的標的公司存在發電與輸配電領域存在業務關係，存在長期日常性關連交易。本次將標的公司置入本公司，有助於減少關連交易，增強本公司獨立性，從而提高本公司資產品質、改善財務狀況、增強持續盈利能力，並且能有效保護本公司中小股東利益。本公司的運作也將更加符合市場監管要求，有利於本公司未來資本運作的推進。

*(3) 實現資源分享，提升本公司研發能力和營銷能力*

本次交易標的公司上海集優所擁有的機械基礎零部件製造技術，以及自儀泰雷茲的軌道交通信號系統技術都處於行業內較為領先的地位。通過本次交易，本公司和上述交易標的之間可以實現資源分享，降低研發成本，從而有助於提升整體研發能力，促進本公司的整體創新驅動和產業轉型。上海集優下屬子公司內德史羅夫位於荷蘭，在歐洲具有廣泛營銷網絡，此次置入將促進本公司和內德史羅夫之間的渠道共用，增強國內外營銷能力。

**5.2 置入土地類資產，增加本公司優質資源儲備**

**(1) 通過增加稀缺資源儲備，為本公司中長期發展提供有利支援**

本次交易置入了大量優質、稀缺的產業所需土地資源，有效增加了本公司優質資源儲備和產業發展用地儲備。本次交易擬置入土地類資產市場價值和使用價值較高，可以作為本公司戰略發展的價值儲備，為本公司中長期發展提供有力支援。

**(2) 儲備產業用地，為本公司產業轉型做準備**

受國家宏觀政策調控的影響以及自身業務升級的需要，本公司正在積極尋求原有部份業務的轉型。伴隨著業務轉型，公司將會衍生出更多的產業用地需求。通過本次交易，本公司將取得電氣總公司部份優質工業土地資產，有效緩解了產業轉型過程中產生的土地需求壓力。通過合理的規劃與佈局，本次置入的土地類資產將與本公司未來的產業規劃緊密結合，為本公司的產業轉型提供有力支援。

**5.3 促進本公司業務縱向深化與橫向延展**

本次交易置入電氣總公司持有的高端製造類股權資產，有利於本公司將其傳統製造業務進一步向高端製造、智能製造業務方向升級。同時，通過置入專業化服務型股權資產，本公司將進一步實現從專注於設備製造向智能製造和「製造+服務」的轉型升級，實現業務的橫向拓展，更好地實現本公司的升級轉型和可持續發展。

董事並未注意到於本次交易有任何重大弊端需本公司股東垂注。

**6. 擬收購事項之可能弊端**

於擬收購事項中，擬置入資產的實體涉及的主營業務受政策影響較大，但截至目前本公司認為有關產業政策總體對擬置入資產的實體的未來發展有利。根據本公司目前規劃，擬置入資產的實體未來將在其原管理團隊下

獨立運營，本公司對其的整合效果尚具有一定的不確定性。為此本公司已經制定了完善的整合計劃以期在集團範圍內充分發揮本次交易的協同效應。本次目標物業及擬置入股權類資產中存在部分土地、房產使用不規範的情況，但鑒於本通函第26至37頁所載信息，本公司認為擬收購事項對本公司的未來發展是有利的，也符合獨立股東的利益。除上所述，本公司不知悉擬收購事項帶來的其他可能影響本公司及股東利益的重大不利因素。

#### 7. 代價股份發行前公司滾存未分配利潤的處理

代價股份發行完成後，為兼顧新老股東的利益，由本公司新老股東共同享有本次發行前的滾存未分配利潤。

#### 8. 決議有效期

本次發行股份購買資產並募集配套資金之決議自股東特別大會、類別股東會議審議通過本議案之日起12個月內有效。

#### 9. 代價股份定價的考慮

根據中國證監會頒布的《上市公司重大資產重組管理辦法》，本公司代價股份的發行價格不得低於市場參考價的90%，市場參考價為本次收購協議項下擬議交易的董事會決議公告在上海證券交易所公布之日（「定價基準日」）前20個交易日、60個交易日或者120個交易日的本公司A股股票交易均價之一。定價基準日前20個交易日、60個交易日及120個交易日的本公司A股股票交易均價分別為人民幣8.38元，人民幣8.06元及人民幣8.39元。基於對截至2016年6月30日本公司同行業上市公司A股股份的市盈率分析，本公司A股股份的市盈率相對較低，並且考慮到國內二級市場整體波動較大，採用定價基準日前20個交易日的股票均價作為市場參考價能夠更合理的匹配A股市場的估值水平。因此，本公司確定代價股份的發行價格採用定價基準

日前20個交易日本公司A股股票交易均價的90%，即人民幣7.55元（等值於港幣8.58元，以人民幣1.00元兌港幣1.1361元之匯率）。該發行價格代表：

- (a) 股份於定價基準日前最後一個交易日香港聯交所所報之收市價每股H股港幣3.70元溢價約131.89%；及
- (b) 股份於定價基準日前20個交易日香港聯交所所報之平均收市價每股H股港幣3.63元溢價約136.36%。

## 10. 上市規則之含義

收購協議項下的擬議交易包括收購置入資產及發行代價股份。交易對方為上海電氣總公司。

上海電氣總公司為本公司的控股股東，截至最後實際可行日期，持有本公司已發行股本總額約58.12%的股本權益。因此，上海電氣總公司為上市規則第14A章所界定本公司的關連人士。擬收購事項（根據上市規則第14.22及14A.81條與先前交易的適用比率合計）的最高適用百份比率為代價比率，超過25%但少於100%，因此擬收購事項構成上市規則第14章項下之主要交易及上市規則第14A章項下之關連交易。根據上市規則第1.01條及第14.20條及上市決策HKEx-LD83-1，本公司已申請且香港聯交所已同意以替代測試計算上市規則第14.07(4)條項下之代價比率（「替代比率測試」）。經適用替代比率測試，擬收購事項（與先前交易的適用比率合計）的最高適用百份比率超過5%但少於25%，因此擬收購事項構成上市規則第14章項下之須遵守通知及公告規定之須予披露的交易，及上市規則第14A章項下之須遵守申報、公告及獨立股東批准規定之關連交易。

由於收購協議項下擬進行之交易包括由本公司發行A股事項，因此根據上市規則第19A.38條，擬收購事項須經股東於股東特別大會及類別股東會議以特別決議案批准。

11. 與上市規則第14.60A, 14.61及14.62條有關之披露資料

自儀泰雷茲50.10%股權的評估值採用了按照收益法的評估結果，其中涉及自儀泰雷茲的折現現金流量，因此構成香港上市規則第14.61條所指之盈利預測（「盈利預測」），適用香港上市規則第14.60A條及第14.62條之規定。

本公司之申報會計師羅兵咸永道會計師事務所確認，其已審閱盈利預測之計算方法。董事會已審閱盈利預測所依據之主要假設，並認為盈利預測乃經本公司董事適當及審慎查詢後作出。

盈利預測乃依據以下主要假設編製：

（一）基本假設：

1. 公開市場假設：公開市場是指充份發達與完善的市場條件，是一個有自願的買者和賣者的競爭性市場，在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的而非強制的或不受限制的條件下進行的。
2. 持續使用假設：該假設首先設定被評估資產正處於使用狀態，包括正在使用中的資產和備用的資產；其次根據有關資料和信息，推斷這些處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。持續使用假設既說明了被評估資產所面臨的市場條件或市場環境，同時又著重說明了資產的存續狀態。
3. 持續經營假設：即假設被評估單位以現有資產、資源條件為基礎，在可預見的將來不會因為各種原因而停止營業，而是合法地持續不斷地經營下去。

(二) 一般假設：

1. 除特別說明外，對即使存在或將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式等影響評估價值的非正常因素沒有考慮。
2. 國家現行的有關法律及政策、產業政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，評估物件所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化，無其他人力不可抗拒及不可預見因素造成的重大不利影響。
3. 評估物件所執行的稅賦、稅率等政策無重大變化，信貸政策、利率、匯率基本穩定。
4. 依據評估目的，確定本次估算的價值類型為市場價值。估算中的一切取價標準均為估值基準日有效的價格標準及價值體系。

(三) 收益法假設：

1. 被評估單位提供的業務合同以及公司的營業執照、章程，簽署的協議，審計報告、財務資料等所有證據資料是真實的、有效的。
2. 評估物件目前及未來的經營管理班子盡職，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項，並繼續保持現有的經營管理模式持續經營。
3. 企業以前年度及當年簽訂的合同有效，並能得到執行。
4. 本次評估的未來預測是基於現有的市場情況對未來的一個合理的預測，不考慮今後市場會發生目前不可預測的重大變化和波動。如政治動亂、經濟危機、惡性通貨膨脹等。



5. 本次評估中所依據的各種收入及相關價格和成本等均是評估機構依據被評估單位提供的歷史資料為基礎，在盡職調查後所做的一種專業判斷。

有關羅兵咸永道會計師事務所出具的盈利預測陳述乃載於其於二零一六年十一月十四日出具的函件中，以供載入本公司於二零一六年十一月十四日刊發於香港聯交所網站的文件編號為滬東洲資評報字[2016]第0930348號的公告(「自儀泰雷茲評估報告公告」)中。

有關盈利預測的詳情，申報會計師及董事會關於盈利預測的函件全部載於上述自儀泰雷茲評估報告公告。

## 12. 收購守則之含義

由於本公司於擬收購事項完成後將獲取上海集優不低於30%之投票權，故本公司須根據收購守則第26.1條對上海集優全部已發行股份作出強制性全面要約，惟執行人員同意豁免除外。本公司已申請而執行人員已同意根據收購守則第26.1條註釋6(a)豁免本公司因擬收購事項而產生之對上海集優股份作出全面要約的責任。

## 13. 補償安排

於本次擬收購事項中，自儀泰雷茲50.10%股權採用了收益法的評估結果，電氣置業的部分物業資產及部分目標物業採用了市場比較法的評估結果。依據中國證監會有關法律法規，經本公司與上海電氣總公司友好協商，於二零一六年十一月十四日訂立業績補償協議。據此，雙方就自儀泰雷茲50.10%股權的置入設置業績補償條款及減值測試條款，並就電氣置業的部份物業資產及部份目標物業設置了減值測試條款。業績補償協議應自收購協議生效日起生效。業績補償協議已獲本公司董事會審議通過，尚須經股東於股東特別大會及類別股東會議以特別決議案批准。



業績補償協議主要條款

1. 日期

二零一六年十一月十四日

2. 訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 上海電氣總公司

3. 標的資產

- (i) 自儀泰雷茲50.10%股權(「標的資產C」)；及
- (ii) (a)電氣置業100%股權所含存貨科目項下的房產及其土地使用權(除陳行支路365號的房產及其土地使用權)、存貨科目以外的工業用地之土地使用權、住宅、辦公、商業用房及其土地使用權；以及(b)目標物業中所含工業用地之土地使用權、住宅、辦公、商業用房及其土地使用權(「標的資產D」)。

根據上海東洲資產評估有限公司編製的評估報告(「評估報告」)，標的資產C於評估基準日(2016年9月30日)基於收益法進行評估的評估值為人民幣263,025,000.00元。於本次擬收購事項中，標的資產C的代價經公平協商後為人民幣263,025,000.00元(「標的資產C代價」)。

根據評估報告，標的資產D於評估基準日(2016年9月30日)基於市場比較法進行評估的評估值為人民幣4,544,762,478.60元。於本次擬收購事項中，標的資產D的代價經公平協商後為人民幣4,544,762,478.60元(「標的資產D代價」)。

#### 4. 承諾淨利潤數

上海電氣總公司承諾，自儀泰雷茲於2017年、2018年及2019年的經審計的扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤（「實際淨利潤數」）分別不低於人民幣5,447.59萬元、6,294.58萬元和6,428.02萬元（「承諾淨利潤數」）。倘未能達成，則上海電氣總公司將按照有關規定向本公司進行補償。

上海電氣總公司作出的上述保證並非自儀泰雷茲未來盈利的預期水平及並不構成上市規則第14.61條下的盈利預測。如實際淨利潤數未達到承諾淨利潤數，本公司將刊發公告及在其下一份年報內披露上市規則第14A.63條所要求之相關事項。

#### 5. 淨利潤差異的確定

本公司將在2017年、2018年及2019年的年度報告中單獨披露自儀泰雷茲的實際淨利潤數與承諾淨利潤數的差異情況。本公司將聘請具有證券業務資格的會計師事務所對實際淨利潤數出具專項審核意見，實際淨利潤數與承諾淨利潤數之間的差異以專項審核意見作為確定依據。

#### 6. 淨利潤差異的補償

若2017年、2018年及2019年（「利潤補償期間」）自儀泰雷茲任何一年度實現的實際淨利潤數低於相應的承諾淨利潤數的，則上海電氣總公司須就不足部分向本公司進行補償。

##### (1) 利潤補償金額

標的資產C當期應補償金額 = (自儀泰雷茲截至當期期末累計承諾淨利潤數 - 自儀泰雷茲截至當期期末累計的實際淨利潤數) / 利潤補償期間內自儀泰雷茲的承諾淨利潤數總額 × 標的資產C代價 - 累計已補償金額

在逐年計算利潤補償期間上海電氣總公司應補償金額時，按照上述公式計算的當期補償金額小於零時，按零取值，即已經補償的金額不沖回。

(2) 利潤補償的方式

上海電氣總公司以其於本次擬收購事項中所取得的本公司的代價股份進行補償。如股份不足以補償的，上海電氣總公司應以現金予以補償。

- (i). 補償的股份數量須按照以下公式計算：當年應補償股份數量 = 當期應補償金額之和 / 代價股份的發行價格
- (ii). 若本公司在利潤補償期間實施轉增或送股的，則應補償的股份數量相應按以下公式調整：當年應補償股份數量(調整後) = 當年應補償股份數量 × (1 + 轉增或送股比例)
- (iii). 若本公司在利潤補償期間實施現金分紅的，現金分紅的部分應按照以下公式作相應返還：返還金額 = 每股已分配現金股利 × 補償股份數量

本公司對上海電氣總公司當年向本公司進行補償的股份將以人民幣1元總價回購並註銷。該等股份回購註銷方案須經本公司股東大會審議通過，有權國有資產監督管理部門批准，並經本公司履行通知債權人等關於減少註冊資本的法定相關程序後方可實施。倘上海電氣總公司抵押其持有的代價股份予第三方或本公司不能於禁售期內取得合資格國有資產監督管理及相關補償計劃的行政機關的批准，上海電氣總公司持有的代價股份可能不足以補償或上海電氣總公司將不能對持有的代價股份作出補償，則上海電氣總公司當時須以現金方式補償本公司。

## 7. 減值測試及補償

### (1) 標的資產C的減值測試

在利潤補償期間屆滿後，本公司與上海電氣總公司應共同聘請具有證券業務資格的會計師事務所對標的資產C進行減值測試，並在利潤補償期間最後一年的本公司年度審計報告出具之前或當日出具相應的減值測試審核報告。

如標的資產C的期末減值額大於標的資產C補償期限內已補償的金額，則上海電氣總公司應向本公司另行補償股份，如股份不足以補償的，上海電氣總公司應以現金予以補償。減值測試所涉及的補償股份將參照前述利潤補償的股份回購註銷方案處置。

補償的股份數量須按照以下公式計算：標的資產C應補償股份數量 = (標的資產C利潤補償期末的減值額 - 標的資產C利潤補償期間內已補償金額) / 代價股份的發行價格

標的資產C期末減值額為標的資產C交易價格減去期末標的資產C評估值並排除利潤補償期間內的股東增資、減資、接受贈予以及利潤分配的影響。

上海電氣總公司因標的資產C的淨利潤的差異及減值測試所產生的應最終支付的股份補償及現金補償金額總計不得超過其對應之標的資產C代價。

### (2) 標的資產D的減值測試

於2017年、2018年及2019年，本公司與上海電氣總公司應共同聘請具有證券業務資格的會計師事務所對標的資產D進行減值測試，並在2017年、2018年及2019年本公司年度審計報告出具之前或當日出具相應的減值測試審核報告。

## 董事會函件

如標的資產D發生減值，則上海電氣總公司應向本公司補償代價股份，如代價股份不足以補償的，上海電氣總公司應以現金予以補償。減值測試所涉及的補償股份將參照前述利潤補償的股份回購註銷方案處置。

補償的股份數量須按照以下公式計算：標的資產D應補償股份數量 = (標的資產D期末減值額 / 代價股份的發行價格) - 標的資產D補償期間內已補償股份數量

標的資產D期末減值額為標的資產D交易價格減去期末標的資產D評估值並排除補償期間內的股東增資、減資、接受贈予以及利潤分配的影響。

上海電氣總公司因標的資產D減值測試所產生的，應最終支付的股份補償及現金補償金額總計不超過其對應之標的資產D代價。

### III. 建議發行及配售A股

收購協議項下的交易獲完成的條件下，本公司將向若干承配人額外發行A股。

本公司建議按照每股A股人民幣7.55元的認購價格向包括上海電氣總公司在內的四名投資者建議發行不超過397,350,993股A股。本次建議發行及配售A股籌集的所得款項不超過人民幣3,000,000,000元。建議發行及配售A股是否成功不影響收購協議項下交易的實施。

#### 1. 建議發行及配售A股的主要條款

發行人	本公司
發行股份類別及面值	A股，每股面值人民幣1.00元
發行方法	非公開發行並採取鎖價方式

## 董事會函件

目標認購人 上海電氣總公司、上海國盛集團投資有限公司、上海人壽保險股份有限公司及上海覽海洛桓投資有限公司

本公司已於二零一六年十一月十四日與各目標認購人分別簽訂股份認購協議。目標認購人中每一目標認購人的認購不以其他目標認購人的決策及／或行為為條件。除上海電氣總公司以外，據董事所深知及確信，於最後實際可行日期，本公司並不知悉有任何上述目標認購人或任何其各自最終實益擁有人屬本公司關連人士(定義見上市規則)。倘有任何變更或如有必要，本公司將遵守上市規則的相關要求。

認購方法 所有目標認購人將以現金認購建議發行及配售事項下的A股。

發行價格 發行價格為定價基準日前20個交易日本公司A股股票交易均價的90%，即每股人民幣7.55元。

由定價基準日至建議發行及配售A股項下的A股股份發行之日期間，若本公司有派息、送股、資本公積金轉增股本等除權、除息事項，發行價格及發行A股的股份數量將作相應調整。

## 董事會函件

擬募集款項金額及將發行A股股份數目 建議發行及配售A股事項下擬募集的最高金額將不超過人民幣3,000,000,000元，不超過本次擬購買資產交易價格的100%。

基於建議發行及配售A股事項下每股A股的發行價格人民幣7.55元，本次將予發行的A股數目不超過397,350,993股。

根據目標認購人與本公司簽訂的股份認購協議，目標認購人的認購數量與認購金額如下：

目標認購人	認購數量 (股)	認購金額 (人民幣元)
上海電氣總公司	198,675,496	1,499,999,994.80
上海國盛集團投資有限公司	66,225,165	499,999,995.75
上海人壽保險股份有限公司	66,225,165	499,999,995.75
上海覽海洛桓投資有限公司	66,225,165	499,999,995.75
合計	<u>397,350,991</u>	<u>2,999,999,982.05</u>

上市地點 根據建議發行及配售A股事項發行的A股將於上海證券交易所上市及買賣。

所得款項用途 建議發行及配售A股事項擬募集資金的金額將為人民幣3,000,000,000元。主要用於以下項目：

## 董事會函件

募集資金之擬定用途	項目總投資額 (人民幣萬元)	募集資金 (人民幣萬元)
1. 共和新路新興產業園區 開發項目	181,530.00	105,500.00
2. 北內路創意產業園區 改造項目	26,484.00	22,600.00
3. 金沙江支路科技創新園區 改造項目	38,459.00	32,800.00
4. 軍工路工業研發設計和高 端裝備製造基地建設項目	137,029.00	116,600.00
5. 本次交易相關稅費及 其他費用	<u>22,500.00</u>	<u>22,500.00</u>
合計	<u><u>406,002.00</u></u>	<u><u>300,000.00</u></u>



上述項目的詳細信息載列如下：

1. 共和新路新興產業園區開發項目

本項目位於中國上海市靜安區。項目總佔地面積6.83萬平方米，主要建設內容包括6幢5層科研樓及配套服務用房。建成後項目總建築面積11.99萬平方米。本項目建成後，將為包括智能化裝備業、軟件和信息服務業在內的新興產業提供良好的科研平台。本項目計劃於2017年10月開工，建議發行及配售A股募集資金將於項目開工後投入使用。

2. 北內路創意產業園區改造項目

本項目位於中國上海市松江區。項目總佔地面積10.76萬平方米，主要建設內容包括14幢單層建築和2幢2層建築，改建後項目總建築面積5.40萬平方米。本項目將建設成為現代化的創意產業園區。本項目計劃於2017年10月開工，建議發行及配售A股募集資金將於項目開工後投入使用。

3. 金沙江支路科技創新園區改造項目

本項目位於中國上海市。項目總佔地面積12.65萬平方米，主要建設內容包括14幢單層建築，2幢2層建築。建成後項目總建築面積7.69萬平方米。本項目將建成科技創新園區，作為集團工業研發設計及信息服務基地，用於發展高效光伏、生物質發電、工廠節能系統的研發、設計、試製，以及系統集成業務等。本項目計劃於2017年10月開工，建議發行及配售A股募集資金將於項目開工後投入使用。

4. 軍工路工業研發設計和高端裝備製造基地建設項目

本項目位於上海市楊浦區。項目總佔地面積3.59萬平方米，主要建設內容包括12幢2層科研樓和1幢1層廠房。建成後項目總建築面積27.41萬平方米。本項目將建成本公司工業研發設計基地、高端裝備製造基地，主要用於高壓電纜、特種電纜、海底電纜的研發、生產、銷售，以及智能製造產業中3D打印設備系統的研發、測試、銷售等。另外，基地還可為傳統機電設備節能改造及以智能電網、分布式能源為代表的高效清潔能源系統的研發、生產、銷售提供科研服務平台。本項目計劃於2017年10月開工，建議發行及配售A股募集資金將於項目開工後投入使用。

實際募集資金不足部分，由本公司自籌資金解決。建議發行及配售A股募集資金到位前，本公司可根據項目進展情況先期以自籌資金進行投入，並在建議發行及配售A股募集資金到位後予以置換。

## 董事會函件

先決條件	<p>建議發行及配售A股的完成須待下列條件(其中包括)達成後,方可作實:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 股東(上海電氣總公司及其聯繫人除外)於股東特別大會與類別股東會議以特別決議案批准建議發行及配售A股事項;</li><li>(ii) 有權國有資產監督管理委員會就建議發行及配售A股事項批准;</li><li>(iii) 中國證監會批准建議發行及配售A股事項批准;及</li><li>(iv) 就建議發行及配售A股事項獲得法律法規及監管部門所要求的其他必要的事前審批、核准或同意(如有)。</li></ul>
禁售期	<p>目標認購人通過建議發行及配售A股認購的A股股份自A股發行結束之日起36個月內不得轉讓,之後按照中國證監會以及上海證券交易所的有關規定執行。</p> <p>如本次交易因涉嫌所提供或披露信息存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏,被司法機關立案偵查或者被中國證監會立案調查的,在案件調查結論明確以前,目標認購人不得轉讓其在本公司擁有權益的股份。</p>
規管法律	中國法律

## 2. 有關目標認購人的資料

### 2.1. 上海電氣總公司

上海電氣總公司為本公司控股股東,截至最後實際可行日期,持有本公司全部已發行股本約58.12%的權益。上海電氣總公司的主要業務為國有資產管理及投資活動。上海電氣總公司為一家由上海市國資委全資擁有的企業,並為中國最大的綜合性設備製造集團之一。

## 2.2 上海國盛集團投資有限公司

上海國盛集團投資有限公司是一家於2010年1月26日設立的有限責任公司。公司主營業務為上海先導產業，新興產業，同時涉足在房地產及其相關產業投資、城市基礎設施投資。該公司還從事資產收購、投資諮詢、財務顧問、企業兼併顧問等方面業務。

## 2.3 上海人壽保險股份有限公司

上海人壽保險股份有限公司是一家於2015年2月16日設立的有限責任公司。公司主營業務包括普通型保險：人壽保險、年金保險、健康保險、意外傷害保險、分紅型保險、萬能型保險及再保險業務。該公司還從事國際法律、法規允許的保險資金運用業務及經中國保險監督管理委員會批准的其他業務等。

## 2.4 上海覽海洛桓投資有限公司

上海覽海洛桓投資有限公司是一家於2015年11月26日設立的有限責任公司。公司主營業務包括實業投資，投資管理，資產管理、投資諮詢，從事醫療科技領域內的技術開發、技術轉讓、技術諮詢、技術服務、一類醫療器械的銷售等。

## 3. 建議發行及配售A股事項的理由及裨益

本次建議發行及配售A股事項所募集資金擬投資項目能夠促進本公司的整體業務發展，有利於進一步提高本公司與置入資產之間的協同效應，從而提高本次交易的整合績效。

### 3.1 有利於提高本次交易的整合績效

通過本次交易，將電氣置業的股權置入本公司並將其打造成為本公司的不動產經營管理平台，對本公司的不動產進行專業化管理。本次募集配套資金，用於電氣置業對集團存量工業地產進行更新打造，改造成本公司工業研發平台及高端裝備製造基地、創意產業園區等，能夠提高本公司對存量地產的利用效率，提升存量地產的價值，同時

滿足本公司業務發展的需求。本次募集配套資金，有助於本次置入資產之一的電氣置業發揮本公司不動產經營管理平台作用，提高本次交易的整合績效。

### **3.2 滿足本公司業務發展的需要**

本公司致力於業務的轉型升級，向高端化、智能化方向發展，並且將大力發展現代服務業，由「單一制造」向「製造、服務並舉」轉型。本次募集配套資金，用於打造科研用樓，主導產業為智能裝備產業、軟件和信息服務業、節能環保產業以及高端製造業，符合本公司業務轉型升級方向，是本公司對上述業務進行拓展的需要。本次募集配套資金還將用於建設創意產業園區，有助於提升本公司在服務業領域的實力，實現公司長遠的發展目標。

### **3.3 適應區域發展、產業升級的需要**

《上海市製造業轉型升級「十三五」規劃》指出，在「十三五」期間，上海市製造業的發展將堅持「高端化、智能化、綠色化、服務化」，逐個補上行業發展短板。同時，上海市將大力提升現代服務業能級水準，形成以現代服務業為主體、戰略性新興產業為引領、先進製造業為支撐，具有較強能力的新興產業體系。各區也根據各自情況，對於「十三五」期間製造業和服務業的發展做出了前瞻性的規劃。「十三五」規劃對於製造業的高端化、智能化、綠色化，服務業的能級水準提出了更高的要求，本次募集配套資金用於高端製造業、智能裝備、軟件和信息服務業、節能環保產業的研究開發，以及創意產業園區的打造，符合區域發展、產業升級的要求。

## **4. 建議發行及配售A股項下A股發行前本公司滾存未分配利潤的處理**

建議發行及配售A股項下A股發行完成後，為兼顧新老股東的利益，由本公司新老股東共同享有本次發行前的滾存未分配利潤。

#### 5. 決議有效期

本次發行股份購買資產並募集配套資金之決議自股東特別大會、類別股東會議審議通過本議案之日起12個月內有效。

#### 6. 建議發行與配售A股定價的考慮

根據中國證監會《上市公司證券發行管理辦法》，中國上市公司非公開發行股票募集資金，相關股份的發行價格不低於定價基準日前20個交易日本公司股票均價的90%。建議發行及配售A股事項的定價基準日為有關建議發行及配售A股事項的董事會決議公告於上海證券交易所公佈之日。因此，每股A股的發行價格將不少於緊接定價基準日期前20個交易日A股的平均交易價格的90%，即每股A股為人民幣7.55元。

#### 7. 上市規則的含義

根據上市規則第19A.38條，建議發行及配售A股事項須經股東於股東特別大會及類別股東會議以特別決議案批准。

此外，上海電氣總公司為本公司的關連人士，由上海電氣總公司就建議發行及配售A股項下部分股份的認購將構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

董事會預期擬收購事項及建議發行及配售A股完成後本公司仍將持續滿足上市規則對公眾持股量的要求。

### IV. 擬收購事項及建議發行及配售A股對本公司股權架構的影響

下文所載表格列示(i)截至最後實際可行日期，(ii)緊隨擬收購事項完成之後，而於建議發行及配售A股前及(iii)緊隨擬收購事項及建議發行及配售A股完成之後本公司股權架構：

## 董事會函件

	截至最後實際可行日期		緊隨擬收購事項完成後， 而於發行及配售A股前		緊隨擬收購事項及 發行及配售A股之後	
	佔現有		佔現有		佔現有	
	已發行股份 股份數目 (萬股)	總數的股權 百分比	已發行股份 股份數目 (萬股)	總數的股權 百分比	已發行股份 股份數目 (萬股)	總數的股權 百分比
上海電氣總公司(A股)	757,691.70	56.41%	845,483.50	59.09%	865,351.05	58.84%
上海電氣總公司(H股)	22,933.40	1.71%	22,933.40	1.60%	22,933.40	1.56%
公眾人士(A股)	288,132.74	21.45%	288,132.74	20.14%	288,132.74	19.59%
公眾人士(H股)	274,357.80	20.43%	274,357.80	19.17%	274,357.80	18.66%
目標認購人 (除上海電氣總公司 (A股))	-	-	-	-	19,867.55	1.35%
總計	<u>1,343,115.64</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,430,907.44</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,470,642.54</u>	<u>100.00%</u>

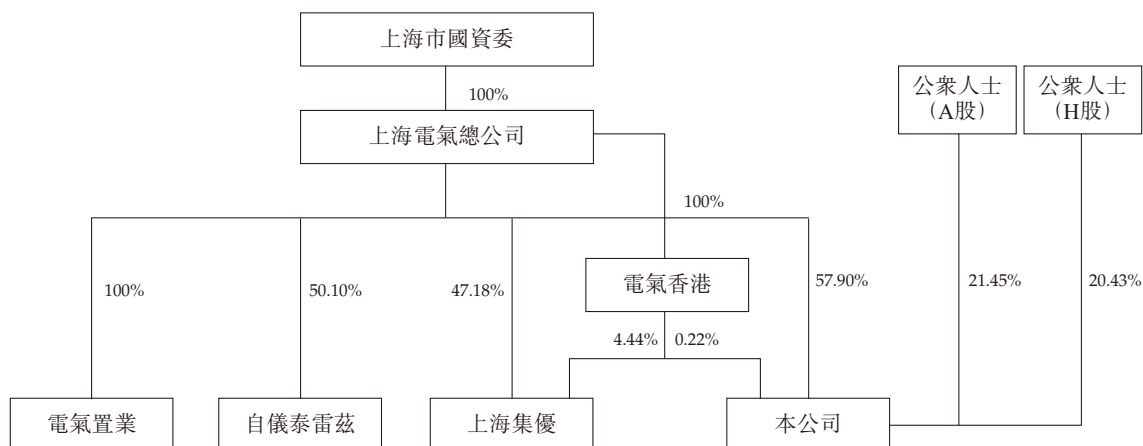
註：為說明之目的，假定除代價股份及發行及配售A股外，本公司自最後實際可行日期直至完成收購及發行及配售A股前並無進一步發行股份。



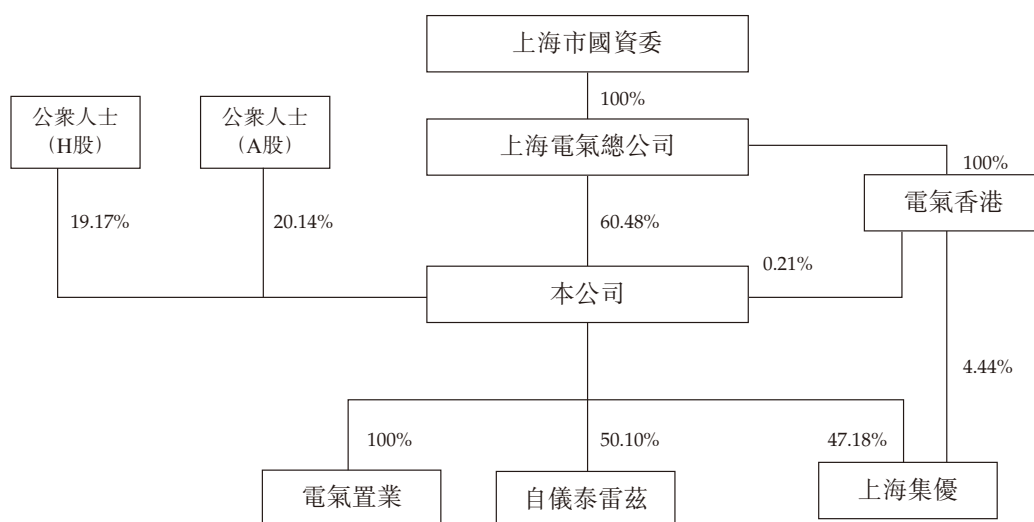
## 董事會函件

下圖說明(i)於最後實際可行日期，(ii)緊隨擬收購事項完成之後，而於建議發行及配售A股前及(iii)緊隨擬收購事項及建議發行及配售A股完成之後本公司的企業架構：

### (i) 於最後實際可行日期



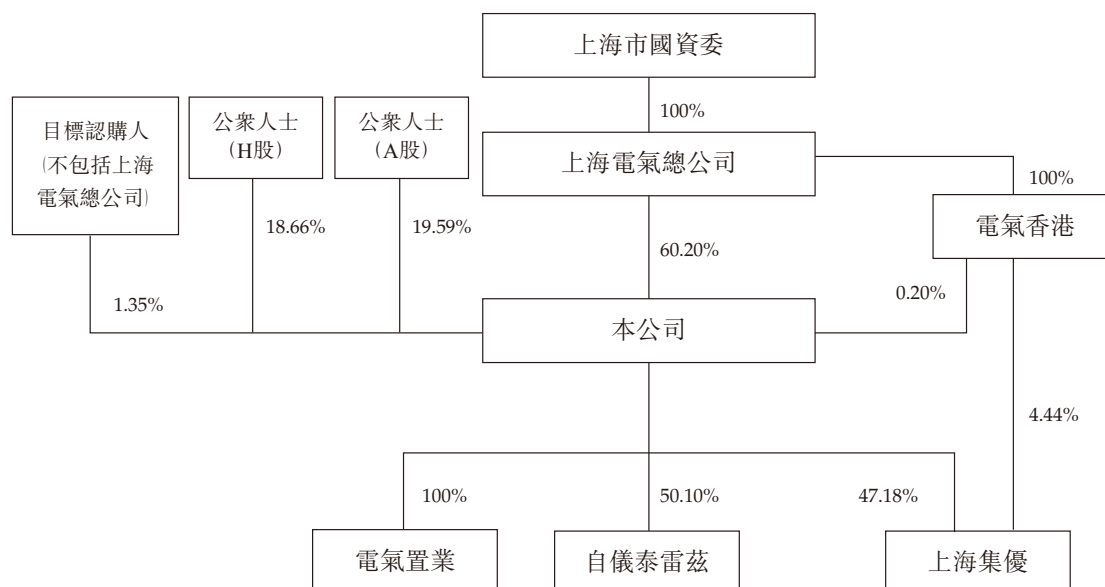
### (ii) 緊隨擬收購事項完成之後，而於建議發行及配售A股前



註：為說明之目的，假定除代價股份及發行及配售A股外，本公司自最後實際可行日期直至完成收購及發行及配售A股前並無進一步發行股份。

## 董事會函件

### (iii) 緊隨擬收購事項及建議發行及配售A股完成之後



註：為說明之目的，假定除代價股份及發行及配售A股外，本公司自最後實際可行日期直至完成收購及發行及配售A股前並無進一步發行股份。

## V. 本次交易的財務影響

於本次交易完成之後，上海集優、自儀泰雷茲、電氣置業將成為本公司的附屬公司，其財務業績將會於經擴大集團的賬目內合併入賬。建議發行及配售A股完成後，本公司將募集人民幣2,999,999,982.05元。

本次交易前後，本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止九個月主要財務數據如下表所示：

財務指標	本次交易前	本次交易後	本次交易前	本次交易後
	(合併)	(備考合併)	(合併)	(備考合併)
	人民幣萬元	人民幣萬元	人民幣萬元	人民幣萬元
	2015年12月31日		2016年9月30日	
總資產	16,546,787.20	17,903,311.10	17,093,546.40	18,458,144.20
總負債	11,347,982.00	11,920,385.60	11,317,287.20	11,933,345.70
歸屬於母公司所有者				
權益合計	3,926,908.20	4,525,547.00	4,452,062.60	5,004,778.20
歸屬於母公司股東的				
全面攤薄每股淨資產				
(元/股)	2.92	3.17	3.31	3.51
資產負債率	68.58%	66.58%	66.21%	64.65%
<b>財務指標</b>	<b>截至2015年12月31日止年度</b>		<b>截至2016年9月30日止9個月</b>	
營業收入	7,945,733.60	8,744,126.40	5,471,173.90	6,187,197.90
歸屬於母公司股東的淨利潤	214,261.50	236,332.10	176,871.20	204,386.90
基本每股收益(元/股)	0.1629	0.1685	0.1317	0.1454
全面攤薄淨資產收益率	5.46%	5.21%	3.97%	4.07%

註：上述備考數據不考慮配套募集資金。

本公司備考合併財務報表及審閱報告載於本公司於二零一六年十一月十四日刊發於香港聯交所網站的有關公告中。該文件編號為普華永道中天閱字[2016]第060號。該文件副本可於香港查閱，有關詳情請參見本通函附錄五「8.備查文件」一節。

## 董事會函件

### 有關可能攤薄本公司即期回報的風險提示及填補措施

根據《國務院關於進一步促進資本市場健康發展的若干意見》、《國務院辦公廳關於進一步加強資本市場中小投資者合法權益保護工作的意見》及《關於首發及再融資、重大資產重組攤薄即期回報有關事項的指導意見》等監管文件所載列的規定，為保障中小投資者的利益，本公司就本次交易對本公司主要財務指標進行了分析。

根據本公司2015年年報、未經審計的本公司2016年1-9月財務報表、備考合併財務報表及審閱報告，本次交易前後本公司相關財務指標如下：

項目	截至2016年9月30日止9個月			截至2015年12月31日止年度		
	本次擬 收購事項 完成後 本次擬 收購事項 完成前	本次擬 收購事項 完成後 (不考慮 建議發行及 配售A股)	本次擬 收購事項 完成後 (考慮建議 發行及 配售A股)	本次擬 收購事項 完成前	本次擬 收購事項 完成後 (不考慮 建議發行及 配售A股)	本次擬 收購事項 完成後 (考慮建議 發行及 配售A股)
歸屬於母公司所有者的						
淨利潤(人民幣/萬元)	176,871.20	204,386.90	204,386.90	214,261.50	236,332.10	236,332.10
基本每股收益(元/股)	0.1317	0.1454	0.1414	0.1629	0.1685	0.1638

上表數據僅為測算本次交易對本公司每股收益的影響，不代表本公司對2016年經營情況及趨勢的判斷，並不構成盈利預測。投資者不應據此進行投資決策，投資者據此進行投資決策造成損失的，本公司不承擔賠償責任。

本次交易完成後，本公司每股收益將有所提高，因此本次交易不會攤薄本公司的即期回報。然而，受宏觀經濟、行業政策、競爭環境等多方面未知因素的影響，本公司及擬置入資產中的實體在經營過程中存在的經營風險、市場風險等不確定因素可能會對本公司及擬置入資產中的實體的經營

## 董事會函件

成果產生影響。本次交易完成後，本公司淨資產規模及股本規模將有所增加，若其盈利能力低於預期，本公司未來每股收益短期內可能會下滑，每股即期回報可能被攤薄。

為防範上述即期回報被攤薄的風險，本公司將採取以下措施填補本次交易對即期回報被攤薄的影響。具體如下：

- (1) 加強建議發行及配售A股所募集資金的管理，確保該等募集資金規範和有效使用。
- (2) 加快完成對擬置入資產和相關資源的整合，努力提升協同效應。
- (3) 進一步完善利潤分配政策，注重投資者回報及權益保護。
- (4) 進一步加強經營管理及內部控制，提升經營業績。

本公司董事、高級管理人員對關於本次交易攤薄即期回報採取填補措施的承諾如下：

- (1) 本人承諾不會無償或以不公平條件向其他單位或者個人輸送利益，也不採用其他方式損害公司利益。
- (2) 本人承諾對本人的職務消費行為進行約束。
- (3) 本人承諾不動用公司資產從事與本人履行職責無關的投資、消費活動。
- (4) 本人承諾由董事會或薪酬委員會制定的薪酬制度與本公司填補回報措施的執行情況相掛鉤。
- (5) 如本公司擬實施股權激勵，本人承諾擬公佈的本公司股權激勵的行權條件與公司填補回報措施的執行情況相掛鉤。

## VI. 本集團營運前景

本次交易前，上海電氣擁有新能源與環保設備、高效清潔能源設備、工業裝備、現代服務四大業務板塊業務，憑藉在產品技術、生產規模、客戶資源、資本實力及品牌等方面的優勢，不斷優化產品結構、積極開拓市場，保持了健康穩定的增長態勢，並形成了圍繞核心業務的相關多元化產業發展的格局。

通過本次交易，將極大提升本公司工業裝備和現代服務業的發展水準，提高上述產業板塊的產品範圍，提升本公司生產和服務能力。本次交易還置入了土地類資產，鑒於土地資源的稀缺性，能夠為本公司中長期發展提供戰略儲備資源，更好地服務於本公司的業務發展。

本公司將繼續憑藉技術、人才、資金、管理等多方面優勢，落實國際化、兼併收購、科技創新、人才強企等戰略措施，做大做強新能源與環保設備、高效清潔能源設備、工業裝備、現代服務四大業務板塊，保持公司持續健康發展，增強公司盈利能力及抗風險能力。

董事認為本次交易將提升本集團的資產質量，加強產品多元化，有利於提高本集團的核心競爭力及持續盈利能力，符合本集團及股東之整體利益。

## VII. 授權

為保證擬收購事項和建議發行及配售A股的順利進行，本公司董事會提請股東特別大會及類別股東會議授權董事會及董事會授權人士全權處理本次交易相關事宜，包括但不限於：

1. 制定和實施本次交易的具體方案，並根據中國證監會的核准情況及市場情況，全權負責辦理和決定本次交易的具體事宜；

## 董事會函件

2. 在法律法規、規範性文件及《公司章程》允許的範圍內，簽署、修改、補充、遞交、呈報、執行或公告本次交易的相關一切協議和文件(包括但不限於發行股份購買資產協議及其他相關協議或文件等)；
3. 如有權國資主管部門就本次交易涉及之擬置入股權類資產A及目標物業的評估價值進行調整，根據調整後的評估值相應修改擬置入股權類資產A及目標物業的價格及本次交易方案中涉及的其他相關部份；
4. 如有權部門對本次交易方案相關事項有新的規定或具體要求或市場條件發生變化，根據新規定、具體要求和市場的實際情況對本次交易方案進行必要的調整；根據中國證監會的要求製作、修改、報送本次交易的申報材料；
5. 如有權部門對本次交易方案相關事項有新的規定或具體要求或市場條件發生變化，根據新規定、具體要求和市場的實際情況對本次交易收購協議部份條款(包括但不限於過渡期安排、期間損益歸屬、稅費分擔條款)進行修改；
6. 辦理本次交易涉及的資產、負債、權利、義務、責任、業務的交接、承繼及承接手續，包括但不限於簽署相關法律文件、辦理工商變更登記等；
7. 本次交易完成後，辦理公司章程修改、註冊資本增加、股份登記及股份限售、上市事宜以及相關的公告及工商變更登記手續；及
8. 辦理與本次交易有關的其他事宜。

## 董事會函件

本次授權自本公司股東特別大會、類別股東會議審議通過之日起12個月內有效。但如果本公司已於該有效期內取得證監會對本次交易方案的核准文件，則該授權有效期自動延長至本次交易完成日。

### VIII. 中國法律法規之涵義

本公司根據中國有關法律法規的規定編製了《上海電氣集團股份有限公司發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易報告書(草案)》及其摘要。

董事會經過對本公司實際情況及相關事項進行審慎審查後，認為本公司進行資產置換及發行股份購買資產並募集配套資金符合相關中國法律法規的規定，包括符合《關於規範上市公司重大資產重組若干問題的規定》第四條的規定。

### IX. 其他

上海東洲資產評估有限公司對擬置入股權類資產A及目標物業進行評估並出具相應的資產評估報告。董事認為：(i)本公司聘請的上述評估機構具有證券、期貨相關業務評估資格和獨立性；(ii)上述資產評估報告的假設前提均按照國家有關法律法規進行、遵循了市場的通用慣例或準則、符合評估對象的實際情況，評估假設前提具有合理性；(iii)評估方法符合中國證監會的相關規定，評估結果客觀地反映了評估基準日評估對象的市場價值，為本次交易提供價值參考依據，因此評估方法與評估目的具有相關性；以及(iv)評估機構實際評估的資產範圍與委托評估的資產範圍一致，且評估按照國家有關法規與行業規範的要求進行了必要的程序，評估價值公允，擬置入股權類資產A及目標物業以評估價值作為定價基礎，交易價格公平合理，不存在損害本公司及股東利益的情形。

董事會審議批准了公司聘請的審計機構與評估機構就擬置入資產出具的與本次交易相關的審計報告與資產評估報告。



**X. 於過往十二個月的籌資活動**

除下文所述籌資活動外，本公司於緊接最後實際可行日期前過往十二個月內並無從事任何籌資活動。

籌資活動	於2015年2月2日公開發行A股可轉換公司債券，共計60,000,000張每張面值人民幣100元的A股可轉換公司債券，總額為人民幣60億元。期限為自發行日起六年，即自2015年2月2日至2021年2月1日
該等相關公告及通函日期	<p>相關公告：2014年6月5日、2014年8月4日、2014年12月24日、2015年1月20日、2015年1月28日、2015年2月11日、2015年6月24日、2015年6月25日及2015年7月27日</p> <p>相關通函：2014年6月30日</p>
所籌集所得款項總額	人民幣6,000,000,000元
所得款項淨額的建議用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EPC及BTG項目</li> <li>• 向上海電氣租賃有限公司增資</li> <li>• 閑置募集資金可暫時補充流動資金</li> </ul>
所得款項的實際用途	<p>截至2016年9月30日止：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 人民幣324,000,000元用於伊拉克華事德二期電站EPC項目；</li> <li>• 人民幣660,000,000元用於印度莎聖電站BTG項目；</li> <li>• 人民幣411,000,000元用於越南永新二期燃煤電廠EPC項目；</li> <li>• 人民幣2,500,000,000元用於向上海電氣租賃有限公司增資；</li> </ul>

## 董事會函件

- 人民幣1,900,000,000元暫時用於補充流動資金；及
- 人民幣37,000,000元用於支付發行費用。

截至2016年9月30日止，本公司實際使用募集資金合計人民幣3,932,000,000元(含支付發行費用的人民幣37,000,000元)用於上述計劃用途。尚未使用募集資金合計人民幣2,068,000,000元(含暫時補充流動資金人民幣1,900,000,000元)，將繼續用於上述計劃用途。

於二零一六年一月十八日，本公司股東於2016年第一次股東特別大會、2016年第一次A股類別股東會議及2016年第一次H股類別股東會議中批准資產置換及發行股份購買資產並募集配套資金。並已於二零一六年四月二十六日獲中國證監會批准。中國證監會核准本公司向上海電氣(集團)總公司發行606,843,370股A股股份購買相關資產及非公開發行不超過336,215,171股A股募集配套資金。截至二零一六年八月二十六日，該交易所涉有關資產均已完成過戶手續。該交易中由本公司向上海電氣總公司發行的代價股份已辦理了登記託管手續。截至最後實際可行日期，本公司尚未進行上述發行股份募集配套資金。詳情請參閱本公司日期為二零一六年四月二十七日、二零一六年八月二十六日及二零一六年八月三十一日的公告，及二零一五年十二月三十一日的通函。

## XI. 財務服務框架協議項下的持續關連交易及建議年度上限

茲提述本公司日期為二零一六年十一月十四日關於財務服務框架協議下的持續關連交易之公告。

### 1. 緒言

本公司的主要業務為設計、製造、銷售及提供有關新能源及環保設備、高效清潔能源設備、工業裝備等多種產品及服務，以及提供現代服務業務。本公司過往經常與上海電氣總公司及其他關連公司進行產品、配件及服務交易以配合本公司提供的產品及服務。為持續及保證本公司日後的增長及發展，本集團將繼續與上海電氣總公司進行多項持續關連交易。

於二零一六年十一月十四日，本公司附屬公司上電財務與上海電氣總公司訂立兩項財務服務協議，即有關上電財務繼續向上電集團提供財務服務的上海電氣總公司存款框架協議及上海電氣總公司貸款框架協議。基於該等財務服務交易的預測價值，該等交易將包括須於二零一七年、二零一八年及二零一九年遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准等規定於上海電氣總公司存款框架協議及上海電氣總公司貸款框架協議項下的持續性關連交易。

### 2. 上海電氣總公司存款框架協議

#### 2.1 概要

協議	:	上海電氣總公司存款框架協議
協議日期	:	二零一六年十一月十四日
立約方	:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 上電財務</li><li>• 上海電氣總公司</li></ul>
內容	:	上電財務向上電集團提供存款服務

## 董事會函件

- 有效期 :
- 自二零一七年一月一日起生效，有效期三年，本公司可在有效期屆滿前發出三個月通知續期三年
  - 任何一方可以提前三個月發出通知終止協議

根據上市規則第14A.52條，協議的年期不得超過三年。本公司在三年協議期屆滿後行使續期三年之選擇權前，將重新遵守上市規則第14A章的規定，包括作出披露及獨立股東批准的規定。

### 2.2 年度上限及釐定準則

下表載列根據上海電氣總公司存款框架協議，上電集團於二零一四年、二零一五年及截至二零一六年九月三十日止九個月於上電財務的過往每日存款(包括利息)最高結餘之實際金額，以及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三年度各年建議年度上限：

		截至九月 三十日 止期間 存款服務					
		截至十二月三十一日 止年度存款服務的過往 每日最高結餘	的過往 每日最高 結餘	截至十二月三十一日止年度 每日最高結餘的 建議年度上限			
		二零一四年 (人民幣 百萬元)	二零一五年 (人民幣 百萬元)	二零一六年 (人民幣 百萬元)	二零一七年 (人民幣 百萬元)	二零一八年 (人民幣 百萬元)	二零一九年 (人民幣 百萬元)
上電集團的實際及估計							
每日存款最高結餘		4,649.7	5,828.3	5,828.3	7,500	7,500	7,500

在釐定二零一七年、二零一八年及二零一九年存款服務的建議年度上限時，主要考慮上電集團過往年度每日最高存款結餘的情況。鑒於截至二零一五年十二月三十一日止年度存款服務的實際每日最高

結餘較二零一四年同期增加約25.3%，而二零一七年，二零一八年及二零一九年建議年度上限調整為三個年度各年人民幣7,500百萬元較二零一五年十二月三十一日止年度存款服務的實際每日最高結餘增加約28%，與該等歷史增長可茲比較。

此外，董事已經考慮到，上電集團於二零一五年及二零一六年並未實現將80%存款集中至上電財務的目標（「80%集中目標」）。於上述兩個年度中，上電集團僅實現了80%集中目標中的65%。與上電集團溝通後，我們理解上電集團將於二零一七年至二零一九年間嚴格執行上述80%集中目標。

考慮到上述情況，董事認為二零一七年、二零一八年及二零一九年建議年度上限調整為三個年度各年人民幣7,500百萬元，較二零一五年十二月三十一止的實際每日最高結餘增加約28.7%，乃屬公平合理。

根據中國相關法規，上電財務不得接受本集團及上電集團以外任何人士的存款。除本集團及上電集團成員公司外，自本公司H股於香港聯交所主板上市以來，並無其他人士向上電財務存款。

### 2.3 定價準則

在釐定上電財務提供的利率時，本公司考慮央行設置的相關存款利率與市場上商業銀行提供的利率以及上電財務的實際資金需求。本公司審核委員會將會定期審閱上電財務提供的利率以確保實際存款利率在央行與其他商業銀行提供利率的範圍內。

上電財務就上電集團存款所定的利率受刊載於中國人民銀行網站的人民銀行相關指引及法規規限。上電財務將參考中國人民銀行不時釐定的相關存款利率以及中國商業銀行釐定的利率設定利率。

現時上電財務提供的人民幣存款年利率介乎0.35%至2.31%（視乎存款金額及期限而定，活期存款為0.35%、三個月定期存款為1.54%、六個月定期存款為1.82%、一年定期存款為2.1%、兩年期定期存款

為2.31%及協定存款為1.15%) (「現時利率」)，乃參考於二零一五年十月二十四日由中國人民銀行釐定的更新後之現行利率，並符合市場利率，亦會根據人民銀行未來對於相關存款利率的規定和要求進行不時的調整。上電財務釐定的活期存款及協定存款年利率與中國人民銀行基準利率相同，上電財務釐定的一年及以下定期存款年利率為中國人民銀行基準利率之140%，而上電財務釐定的兩年定期存款年利率為中國人民銀行基準利率之110%。

現時利率並非是鎖定的，且亦可受到調整。上電財務的財務部門將每月檢查中國商業銀行發佈的存款利率及審查上電財務提供的相應利率。此外，總經理會議由財務結算部門領導存款業務部門及支持各部門決策、實行及監管擬提供利率，其考慮(i)相關法律及法規；及(ii)市場上商業銀行所提供條款。

上電財務現時提供的利率在中國人民銀行准許的範圍之內及與中國商業銀行釐定的同類存款的利率基本一致。

董事相信，本公司提供的該等利率與市場上商業銀行提供的利率可資比較，就獨立股東而言按一般商業條款且屬公平合理及符合股東及本公司整體利益。本公司審核委員會將每季審查上電財務與上電集團之間訂立的相關存款服務，以確保上文披露之定價準則已獲遵守。上電財務一般每季向上電集團支付存款(定期存款除外)利息，而定期存款利息一般在存款到期時支付予上電集團。

#### **2.4 訂立上海電氣總公司存款框架協議的理由及利益**

上電財務向上電集團提供存款服務以優化剩餘資金的使用，亦對本集團整體有利。為向本集團及上電集團其他成員公司提供充裕的貸款金額，上電財務必須確保有充足的自由現金流，使其可自由經營。

因此，接受本集團及上電集團擁有剩餘自由現金流的成員公司存款可使上電財務達到該目標，並擴展其貸款組合。董事確認各項存款會按一般商業條款於本集團一般及日常業務過程中進行。

董事並未注意到於上海電氣總公司存款框架協議有任何重大弊端需本公司股東垂注。

### 3. 上海電氣總公司貸款框架協議

#### 3.1 概要

協議	:	上海電氣總公司貸款框架協議
協議日期	:	二零一六年十一月十四日
立約方	:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 上電財務</li><li>• 上海電氣總公司</li></ul>
內容	:	上電財務向上電集團提供貸款和貼現服務
有效期	:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 自二零一七年一月一日起生效，有效期三年，本公司可在有效期屆滿前發出三個月通知續期三年</li><li>• 任何一方可以提前三個月發出通知終止協議</li></ul>

根據上市規則第14A.52條，協議的年期不得超過三年。本公司在三年協議期屆滿後行使續期三年之選擇權前，會重新遵守上市規則第14A章的規定，包括作出披露及獨立股東批准的規定。

#### 3.2 年度上限及釐定準則

下表載列根據上海電氣總公司貸款框架協議，於二零一四年、二零一五年及截至二零一六年九月三十日止九個月上電集團結欠上電財

## 董事會函件

務的未償還貸款(包括利息)過往每日最高結餘，以及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三年度各年建議年度上限：

	截至九月 三十日 止期間		貸款服務			
	截至十二月三十一日		和貼現的	截至十二月三十一日止年度		
	止年度貸款和貼現服務的		過往每日	每日最高結餘的		
	過往每日最高結餘		最高結餘	建議年度上限		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
上電財務提供予上電集團 的實際及估計貸款及 貼現每日最高結餘	5,625.9	6,784.5	6,784.5	7,500	7,500	7,500

在考慮二零一七年、二零一八年及二零一九年貸款及貼現服務的建議年度上限時，董事主要參考過往年度貸款及貼現服務的每日最高結餘以及預計有關服務受上電集團成員公司業務發展所致使的更大需求。由於二零一五年較二零一四年度的過往年度貸款及貼現服務的每日最高結餘增加約20.6%，董事認為二零一七年、二零一八年及二零一九年貸款及貼現服務的建議年度上限較二零一五年過往每日最高結餘增加約10%乃屬公平合理。

根據中國相關法規，上電財務不得向本集團及上電集團以外任何人士提供貸款，惟倘有關資金將全數用於購買本集團或上電集團的若干產品，則獲准並且會向本集團成員公司及上電集團成員公司的客戶提供融資。



### 3.3 定價準則

上電財務就上電集團的所有貸款服務釐定的利率受刊載於中國人民銀行網站的中國人民銀行相關指引及法規規限。上電財務將參考中國人民銀行不時設定的相關利率釐定其利率。現時上電財務提供的人民幣貸款均為一年期，年利率介乎3.9150%至4.5675%，即於二零一五年十月二十四日人民銀行釐定的更新後之現行利率之90%至105%，並符合市場利率，亦會根據中國人民銀行未來對於相關貸款利率的規定和要求進行不時的調整。與市場上的商業銀行一樣，上電財務於考慮包括中國人民銀行的基準利率、客戶的信用狀況及可用於貸款的資金金額等主要因素後，向不同客戶釐定不同貸款利率。與此同時，在釐定上電集團成員公司適用的貸款利率前，上電財務亦參考由上電集團成員公司自市場上的商業銀行獲取的貸款利率。董事相信，上電財務向上電集團提供的該等利率與市場上商業銀行提供的利率可資比較，且按一般商業條款及符合股東及本公司整體利益。本公司採納以下程序以確保上文披露之定價準則已獲遵守：(1)上電集團之融資總額及相關條款將由上電財務信貸審批委員會審查及審批；(2)授予上電集團的每項貸款將由上電財務高級管理人員審批及(3)本公司審核委員會將每季審查上電財務及上電集團之間的貸款服務。上電財務一般每季向上電集團收取貸款利息。

### 3.4 訂立上海電氣總公司貸款框架協議的理由及利益

由於中國法律禁止集團公司間貸款，中國的集團公司普遍成立財務公司為集團本身提供財務服務，以降低集團公司的融資成本及投資風險及在集團旗下成立財務公司可更有效調配集團內部資金。

上電財務向上電集團提供貸款服務以優化剩餘資金的使用，亦對本集團整體有利。為有效地使用自由現金流及更有效的財務資源配置，通過重新配置資源向上電集團成員公司提供貸款及類似財務服務對本公司有利，亦可為本集團提供利息收入。

由於本集團及上電集團之間的合作關係持久及緊密，上電財務對上電集團內各公司的財務狀況有明確了解，故向上電集團提供貸款之風險較低。由於上電集團內所有公司熟悉由上電財務提供的貸款條款及慣例，上電財務及上電集團之間就貸款的償還條款出現任何糾紛或訴訟之可能性亦較低。為貸款框架協議項下之交易信貸風險減至最小，本公司採取以下程序：(1)上電財務信貸審批委員會將審查授予上電集團之融資總額及相關條款；(2)上電財務高級管理人員在向上電集團提供貸款服務前將複核其內部信貸審批委員會之決定及審批；(3)本公司審核委員會將每季審查上電財務及上電集團之間的貸款服務；(4)為評估上電集團之財務狀況及信用狀況，上電財務的財務部門每季向上電集團要求取得財務報表，亦在授予上電集團任何貸款前要求取得月度管理賬。因此，本公司認為，已有足夠的適當風險控制措施，貸款框架協議項下的交易符合本公司及股東之整體利益。

董事並未注意到於上海電氣總公司貸款框架協議有任何重大弊端需本公司股東垂注。

#### 4. 上市規則之影響

上海電氣總公司為本公司的控股股東，截至最後實際可行日期，持有本公司已發行股本總額約58.12%的股本權益。因此，上海電氣總公司為上市規則第14A章所界定本公司的關連人士。由於預期上海電氣總公司存款框架協議及上海電氣總公司貸款框架協議項下各有關交易的最高適用百份比率將高於上市規則第14A章所載的5%，因此該等持續關連交易須遵守上市規則第14A章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。預期上海電氣總公司貸款框架協議項下交易的有關最高適用百份比率將高於5%但低於25%，因此，該交易符合上市規則第14章界定的須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

#### 5. 一般資料

本集團為中國最大規模工業設備製造企業之一，主要從事以下業務：(i)設計、生產及銷售核電核島設備產品、風力發電設備產品及大型鑄鍛件等重型機械設備，及提供固體廢棄物綜合利用、污水處理、電站環保和分布式能源系統的一攬子解決方案；(ii)設計、生產及銷售火電設備產品及配套設備、核電常規島設備產品以及電力輸送及分配設備產品；(iii)設計、生產及

銷售電梯、電機、機床、船用曲軸及其他機電產品；及(iv)提供關於發電站項目及其他工業的一體化工程服務、金融產品及服務、國際貿易服務、融資租賃及業務諮詢服務、及保險經紀服務等功能性服務。

上海電氣總公司的主要業務為國有資產管理及投資活動。上海電氣總公司為一家由上海市國資委全資擁有的企業，並為中國最大的綜合性設備製造集團之一。

上電財務是本公司的附屬公司，截至最後實際可行日期，由本公司擁有其89%已發行股本。截至最後實際可行日期，上海電氣總公司持有上電財務9.75%權益。上電財務於一九九五年根據「企業集團財務公司管理辦法」獲人民銀行批准成立，向本集團及上電集團提供財務服務。上電財務已獲得營運所需的全部批行、許可證及執照。現時中國財務公司(包括上電財務)的監管機構是中國銀行業監督管理委員會。根據中國的相關監管規定，上電財務為非銀行的財務公司，除本集團之外，亦可向上海電氣總公司持有不少於20%股權或上海電氣總公司控制的公司提供財務服務。

獨立董事委員會已經成立，將就(其中包括)上海電氣總公司存款框架協議與上海電氣總公司貸款框架協議項下擬進行之持續關連交易向獨立股東提供意見。高銀融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，將就(其中包括)上海電氣總公司存款框架協議與上海電氣總公司貸款框架協議項下擬進行之持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## XII. MESMEE採購大綱協議項下的持續關連交易及建議年度上限

茲提述本公司日期為二零一六年十一月十四日關於MESMEE採購大綱協議項下的持續關連交易之公告。

### 1. 緒言

MESMEE為一間於中國成立的中外合資企業，截至最後實際可行日期，由本公司擁有47.83%股權的附屬公司上海機電股份有限公司、三菱電機及三菱電機全資附屬公司三菱電機大樓技術服務株式會社分別持有40%、40%及20%股權。

## 董事會函件

本公司附屬公司上海三菱電梯與MESMEE於二零一六年十一月十四日訂立MESMEE採購大綱協議，有效期為三年，內容有關本集團未來三年將採購由MESMEE提供的若干電梯、電梯配件及配套服務。

### 2. MESMEE採購大綱協議概要

協議日期	:	二零一六年十一月十四日
訂約方	:	<ul style="list-style-type: none"><li>上海三菱電梯</li><li>MESMEE</li></ul>
主要事項	:	上海三菱電梯向MESMEE採購電梯、電梯配件及配套服務(包括提供電梯的零配件服務)
有效期	:	自二零一六年十一月十四日起計三年，上海三菱電梯可選擇在協議屆滿前發出三個月通知續期

根據上市規則第14A.52條，協議年期不得超過三年。倘於協議期限屆滿後本集團決定繼續與MESMEE進行相關交易，本公司將重新遵守上市規則第14A章的規定。

### 3. 年度上限及釐定準則

下表載列截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一六年九月三十日止九個月向MESMEE採購之過往金額，及截至二零一九年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限：

	截至		截至		截至	
	十二月三十一日	十二月三十一日	九月三十日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	止年度過往金額	止年度過往金額	止九個月	止年度的建議年度上限	止年度的建議年度上限	止年度的建議年度上限
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	(人民幣	(人民幣	(人民幣	(人民幣	(人民幣	(人民幣
	百萬元)	百萬元)	百萬元)	百萬元)	百萬元)	百萬元)
向MESMEE的採購總額	2,747.95	2,584.62	2,000.19	4,000.00	4,500.00	5,000.00

於釐定上述向MESMEE進行採購的建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)本公司正處理的多個項目，以及預期本公司有意競投的項目及過往交易數據。本公司董事注意到，一、二綫城市房地產市場的復蘇。電梯行業之下游行業的發展與復蘇將會催生對電梯的需求。董事預計集團的業務將隨著中國經濟的發展而得到擴展，業務量也會相應增長。二零一五年及二零一六年的歷史數據較低主要是由於中國經濟發展的下行以及針對房地產市場的宏觀調控政策，對我們客戶的業務發展及其產品需求造成了影響。然而，董事認為上述不利影響未來將逐步得到消滅，電梯行業也將在未來逐漸回暖。此外，公司獲悉，MESMEE新研發的高端產品(預計將於二零一七年投入市場)將會帶來中國市場銷售量的增長以及MESEE與公司交易量的增長。

鑒於經濟大環境以及MESMEE與公司未來可能發生的交易，參照二零一五年及二零一六年的批准年度上限，在釐定二零一七年、二零一八年及二零一九年建議年度上限時進行了向下的調整。與二零一五年的批准年度上限相比，二零一七年的建議年度上限與之持平；與二零一六年的批准年度上限相比，二零一八年的建議年度上限下調約10%。因此，二零一七年、二零一八年及二零一九年的建議年度上限逐年增長率僅為二零一五年及二零一六年批准年度上限逐年增長率的50%。考慮到上述因素，董事認為二零一七年至二零一九年的年度上限乃屬公平合理。

#### 4. 定價準則

向MESMEE採購之產品及服務價格將主要經參考其他市場參與者向其終端用戶提供與MESMEE的產品/服務相似之產品/服務的市場價格(「可比市場價格」)，由上海三菱電梯通過核查其參與的中國類似項目公開投標結果取得)及上海三菱電梯過往數年向其終端客戶銷售之MESMEE電梯之平均售價(「過往交易價格」)，並計及MESMEE產品銷價加合理利潤率後，根據公平合理之一般原則進行公平商業磋商釐定。

上海三菱電梯將於每年年初與MESMEE商討以按某價格或價格範圍釐定全年採購價，有關價格或價格範圍乃按過往交易價格扣除轉售MESMEE所產生預期溢利計算(「合理溢利」)。在釐定合理溢利或合理利潤率時，上海三菱電梯主要考慮過往已經實現的利潤率，但會根據MESMEE產品/服務的

適銷程度來調整。上海三菱電梯會通過核查過往交易價格和可比市場價格來判斷MESMEE產品／服務的適銷程度，因為該等價格能夠讓上海三菱電梯瞭解終端用戶能夠接受的價格範圍，從而調整其對未來交易利潤率的期望值。

為保障合理利潤率，(i)上海三菱電梯的高級管理層將於執行訂單前評估各有關轉售MESMEE所生產電梯的訂單利潤，倘訂單毛利率降至低於本集團管理層預先釐定的毛利率，則不會執行該訂單，亦不會向MESMEE購買相關電梯；(ii)倘MESMEE於任何年度就任何類型電梯的所報售價高於上海三菱電梯的可接受價格或價格範圍，則上海三菱電梯於該年度不會向MESMEE購買有關類型的電梯；及(iii)上海三菱電梯僅於其自終端客戶獲得訂單時向MESMEE實際採購。由於上海三菱電梯有關轉售MESMEE所生產電梯的銷售訂單乃僅于客戶要求MESMEE的電梯時提出，故並無向獨立第三方購買同類產品的情況可作直接比較。但本集團採取內部控制措施足以確保轉售MESMEE所生產電梯的毛利率將不會少於預先釐定的水平。

當終端客戶指定要求上海三菱電梯向MESMEE採購有關電梯／服務，上海三菱電梯僅於其自終端客戶獲得有關訂單時向MESMEE實際採購及不會就任何其他用途向MESMEE作出任何採購。

通過上述安排，董事認為，定價機制是公平合理且按一般商務條款進行的，符合本公司的股東的整體利益。

上述定價基準適用於MESMEE根據MESMEE採購大綱協議將予採購的所有產品及服務種類。

## 5. MESMEE採購大綱協議的理由及利益

三菱電機為電梯設備及配件的主要國際生產商之一。本集團與三菱電機設立MESMEE以設計、製造及銷售世界頂級的電梯及電梯配件產品，及提供配套服務。因此，本公司可憑藉中國較低的生產成本優勢生產更優質的產品，以用於本集團的項目，亦會因轉售該等電梯而獲得溢利。

董事(包括本公司獨立非執行董事)相信，向MESMEE採購若干電梯、電梯配件及服務用以生產本集團的自動化設備及其他項目，可提高本集團產品的性能並鞏固本集團於中國及國際市場的競爭優勢。



## 6. 上市規則的規定

三菱電機為上海三菱電梯的主要股東，截至最後實際可行日期直接或間接持有本公司附屬公司上海三菱電梯40%股本權益。因此三菱電機及其聯繫人為上市規則所界定本公司的關連人士。截至最後實際可行日期，三菱電機直接及間接持有MESMEE合共60%股本權益，因此MESMEE為三菱電機之聯繫人，繼而成為上市規則第14A章項下本公司之關連人士。因此，MESMEE採購大綱協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

預期MESMEE採購大綱協議項下交易的最高適用百份比率將高於上市規則第14A章所載的5%，但考慮到該等交易屬於本集團與附屬公司層面的關連人士之關連交易，並且按一般商業條款或更佳條款進行，按上市規則第14A.101(1)及(2)條經董事會批准交易及經獨立非執行董事確認，可獲得豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准的規定，但須符合上市規則項下的年度審核以及各項披露要求。

## 7. 一般資料

本集團為中國最大規模工業設備製造企業之一，主要從事以下業務：(i)設計、生產及銷售核電核島設備產品、風力發電設備產品及大型鑄鍛件等重型機械設備，及提供固體廢棄物綜合利用、污水處理、電站環保和分布式能源系統的一攬子解決方案；(ii)設計、生產及銷售火電設備產品及配套設備、核電常規島設備產品以及電力輸送及分配設備產品；(iii)設計、生產及銷售電梯、電機、機床、船用曲軸及其他機電產品；及(iv)提供關於發電站項目及其他工業的一體化工程服務、金融產品及服務、國際貿易服務、融資租賃及業務諮詢服務、及保險經紀服務等功能性服務。

上海三菱電梯的主要業務為製造及銷售電梯、自動扶梯、樓宇自動化管理及提供相關服務等。

MESMEE的主要業務為設計、製造及銷售世界頂級的電梯及電梯配件產品，及提供配套服務。

## 8. 股東批准

根據上海證券交易所股票上市規則，董事會就MESMEE採購大綱協議授出的批准須待股東大會批准後方告作實。

## XIII. 建議修改公司章程

茲提述本公司日期為二零一六年十一月十四日關於建議修改公司章程的公告。

二零一六年十一月十四日，本公司董事會批准建議修改公司章程。建議修改公司章程須於股東大會獲股東批准。

根據中國證券監督管理委員會頒佈的《上市公司章程指引》，建議在《公司章程》中明確對股東徵集投票權不得提出最低持股比例限制以及公司股東大會選舉董監事時實行累積投票制；此外，公司已於二零一六年八月二十九日完成了發行股份購買資產的新增股份登記，需對公司章程中公司的註冊資本作相應修改。根據上述情況，現擬對《公司章程》的相應條款修改如下：

### 《公司章程》修訂對照表

#### 修訂前

#### 第二十條

在2008年首次新增境內上市人民幣普通股以及2010年非公開發行境內上市人民幣普通股發行完成後，公司的註冊資本調整為人民幣12,823,626,660元。公司變更註冊資本的，應依照中國有關法律法規的規定辦理相關手續。

#### 修訂後

#### 第二十條

在2008年首次新增境內上市人民幣普通股、2010年非公開發行境內上市人民幣普通股、2015年公司在境內發行可轉換公司債券部分完成轉股以及2016年向上海電氣(集團)總公司發行股份購買資產發行完成後，公司的註冊資本調整為人民幣13,431,156,430元。公司變更註冊資本的，應依照中國有關法律法規的規定辦理相關手續。



**新增第一百零四條**

公司董事會、獨立董事和符合相關規定條件的股東可以公開徵集股東投票權。徵集股東投票權應當向被徵集人充分披露具體投票意向等信息。禁止以有償或者變相有償的方式徵集股東投票權。公司不得對徵集投票權提出最低持股比例限制。

**新增第一百零五條**

股東大會就選舉董事、監事進行表決時，根據本章程的規定或者股東大會的決議，可以實行累積投票制。當上市公司控股股東持股比例達30%以上時，應當採用累積投票制。

前款所稱累積投票制是指股東大會選舉董事或者監事時，每一股份擁有與應選董事或者監事人數相同的表決權，股東擁有的表決權可以集中使用。董事會應當向股東公告候選董事、監事的簡歷和基本情況。

第一百零四條

董事會對股東大會負責，行使下列職權：

- (一) 負責召集股東大會，並向股東大會報告工作；
- (二) 執行股東大會的決議；
- (三) 決定公司經營計畫和投資方案；
- (四) 制定公司的年度財務預算方案、決算方案；
- (五) 制定公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (六) 制定公司增加或者減少註冊資本的方案以及發行公司債券的方案；
- (七) 擬定公司合併、分立、解散的方案；
- (八) 決定公司內部管理機構的設置；
- (九) 聘任或者解聘公司總經理，根據總經理的提名，聘任或者解聘公司副總經理和其他高級管理人員(包括財務負責人)，決定其報酬事項；

變更為第一百零六條

變更為第一百零六條，條款內容不變，其後條款依序順延。

第一百零四條

變更為第一百零六條

- (十) 制定公司的基本管理制度；
- (十一) 制定公司章程修改方案；
- (十二) 審議當年年度投資預算外，單項專案投資總額超過10000萬元(包括10000萬元)且未達到公司上一年度經審計淨資產30%的投資專案；對於當年年度投資預算外，單項專案投資總額在10000萬元以下且未達到公司上一年度經審計淨資產30%的投資項目由董事會授權董事長審批，董事長在一個完整會計年度累計審批額不超過3億元；
- (十三) 審議公司以自有房地產、設備、股權投資在公司外的金融機構或其他機構設定的抵押總額超過人民幣10億元，且不超過公司最近一期經審計總資產的10%、且不超過淨資產的30%的資產抵押；
- (十四) 審議總額超過人民幣8億元、但不超過公司最近一期經審計總資產的10%且不超過淨資產的30%的委託理財事項；及

第一百零四條

變更為第一百零六條

(十五) 公司章程規定或者股東大會授予的其他職權。

董事會作出前款決議事項，除第(六)、(七)、(十一)項必須由三分之二以上的董事表決同意外，其餘可以由半數以上的董事表決同意。

除上述第(十二)項所述董事會授予的董事長許可權外，董事會另行授權董事長決定以下事項：公司內部管理機構及分支機構的設置；決定委派或更換全資子公司的董事會成員及高級管理人員，以及委派、更換或推薦公司控股子公司、參股子公司的股東代表、董事及高級管理人員(候選人)。

就前述需經董事會、董事長批准後方可進行的交易，如該等交易達到公司章程項下股東大會的審議許可權標準，則應根據公司章程的相關規定，由股東大會進行審議。

公司章程作上述修改(「建議修訂」)後，條款序號相應順延，公司章程中所引述的條款號亦做相應調整。

### 建議修訂的影響

章程大綱及細則第20條的修訂將會產生影響為本公司的註冊資本由人民幣12,823,626,660元增加到人民幣13,431,156,430元。

新增的章程大綱及細則第104條的修訂將會產生的影響為，概無最低股東股權比率須檢查其投票權。

章程大綱及細則第105條將會產生的影響為本公司可就選取董事及監事採用累計投票制。

本次《公司章程》的修改，尚需提交股東大會審議通過後生效。董事會同意提請股東大會授權董事會並由董事會轉授權本公司經營管理層辦理該等章程修改所涉及的相關監管機構審批、備案手續，並根據監管機構的意見對章程修改內容進行文字等調整。

### XIV. 股東特別大會及H股類別股東會議

本公司謹訂於二零一六年十二月二十九日(星期四)上午九時正假座中華人民共和國上海市漕寶路509號上海華美達廣場新園酒店B樓3樓興園廳召開股東特別大會，大會通告載於本通函第165至169頁。召開H股類別股東會議的通告分別載於本通函第170至173頁。

為確定有權出席股東特別大會及H股類別股東會議的股東名單，本公司將於二零一六年十一月二十九日(星期二)至二零一六年十二月二十九日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理H股股東登記，期間不會辦理H股過戶登記手續。凡於二零一六年十二月二十九日(星期四)名列H股股東名冊的H股持有人均有權出席股東特別大會及H股類別股東會議。為符合資格出席股東特別大會及相關H股類別股東會議，尚未辦理股份過戶登記的本公司H股持有人須不遲於二零一六年十一月二十八日(星期一)下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票交回H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

股東特別大會及H股類別股東會議的回條及代表委任表格已於二零一六年十一月十四日派發給股東，其亦刊載於香港聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。擬親身或委任代表出席股東特別大會及/或H股類別股東會議的股東，須於二零一六

## 董事會函件

年十二月九日(星期五)或之前按列印的指示填妥及交回回條。無論股東能否出席股東特別大會及／或H股類別股東會議，務請按列印的指示儘快填妥及交回代表委任表格，且無論如何不遲於股東特別大會及／或H股類別股東會議或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前24小時交回。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可親身出席股東特別大會及／或H股類別股東會議，並於會上投票。

上海電氣總公司為本公司之控股股東，截至最後實際可行日期，持有本公司已發行全部股本總額約58.12%的權益。根據上市規則第14A.70(12)條，倘關連交易須獲股東之批准，於該交易擁有重大權益之任何股東將不會就該交易投票。因此，上海電氣總公司須於股東周年大會上就除(i)關於本公司前次募集資金使用情況報告的議案，(ii)關於MESMEE採購大綱協議項下的持續關連交易及建議年度上限的議案，及(iii)關於建議修訂公司章程的議案以外的其他所有決議案放棄投票。上海電氣總公司須於H股類別股東會議上就除關於本公司前次募集資金使用情況報告的議案以外的其他所有決議案放棄投票。截至最後實際可行日期，上海電氣總公司及其聯繫人控制或有權行使控制涉及本公司合計7,806,251,017股A股與H股之投票權，佔本公司全部已發行股本約58.12%。經作出一切合理查詢後，就本公司所知，於最後實際可行日期：

- (i) 上海電氣總公司概無訂立任何投票信托或其他協議或安排或諒解或受其約束；
- (ii) 上海電氣總公司之任何成員公司並無任何責任或權利，致使彼等據此已經或可能將行使彼等於本公司擁有的股份所附投票權的控制權，暫時或永久(不論是全面或按個別情況)轉讓予第三方；及
- (iii) 預計上海電氣總公司於本公司的實益股權與彼等於股東特別大會及H股類別股東會議上將會控制或有權行使表決權的本公司股份數目無異。

據董事所知，除上海電氣總公司外，概無其他股東於上述任何決議案中擁有重大權益而須於股東特別大會及H股類別股東會議上就上述決議案放棄投票。

## XV. 推薦建議

務請閣下垂注本通函第95至96頁所載之獨立董事委員會函件，以及本通函第97至164頁所載之獨立財務顧問函件。

經考慮獨立財務顧問之意見後，獨立董事委員會認為(i)收購協議及其項下擬進行之交易；(ii)建議向上海電氣總公司發行及配售A股；及(iii)財務服務框架協議項下的持續關連交易，乃於本公司的日常業務中按一般商業條款進行，對獨立股東而言屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投贊成票擬於股東特別大會及H股類別股東會議提呈的相關決議案。

董事黃迪南先生、鄭建華先生、李健勁先生均於上海電氣總公司及其聯繫人處擔任董事職位或出任高級管理人員，從而於收購協議及其項下擬進行之交易、建議發行及配售A股及財務服務框架協議項下持續關連交易中擁有重大權益，因而於除關於(i)本公司前次募集資金使用情況報告；(ii) MESMEE採購大綱協議項下的持續關連交易；及(iii)建議修改公司章程決議案以外的上述事項之董事會決議案放棄投票。除上述予以披露的董事外，不存在於該等交易中擁有重大權益的其他董事。

董事認為本通函所載之交易屬公平合理且按一般商業條款進行，並符合本公司及其股東之整體利益。

因此董事(包括獨立董事委員會成員)建議所有相關股東投票贊成擬於股東特別大會及H股類別股東會議提呈的所有決議案。

## XVI. 投票表決

根據上市規則第13.39(4)條，本公司股東大會的所有決議案將以投票方式表決。

## XVII. 其他資料

務請閣下垂注載列本通函附錄的其他資料。

董事會函件

本通函(除附錄二至附錄四所載之估值報告)之中英文本如有歧異，概以英文本為準。附錄二至附錄四所載之估值報告的中英文本如有歧議，概以中文本為準。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
上海電氣集團股份有限公司  
董事會主席  
黃迪南  
謹啟

中國上海  
二零一六年十二月十二日



## 獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件全文，載有獨立董事委員會致獨立股東有關(i)收購協議及其項下擬進行之交易；(ii)建議向上海電氣總公司發行及配售A股；及(iii)財務服務框架協議項下的持續關連交易事項的推薦意見，乃為載入本通函而編製。



**SHANGHAI ELECTRIC GROUP COMPANY LIMITED**

**上海電氣集團股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：02727)

敬啟者：

### 建議須予披露及關連交易 建議發行及配售A股 財務服務框架協議項下的持續關連交易

茲提述本公司所刊發日期為二零一六年十二月十二日致股東的通函(「通函」)，本函件屬於通函的其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞匯與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就(i)收購協議及其項下擬進行之交易；(ii)建議向上海電氣總公司發行及配售A股；及(iii)財務服務框架協議項下的持續關連交易，是否於一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，以及是否屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。

華泰金融控股(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就(i)收購協議及其項下擬進行之交易及(ii)建議向上海電氣總公司發行及配售A股向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。高銀融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就財務服務框架協議項下的持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

\* 僅供識別

## 獨立董事委員會函件

經考慮通函第97至164頁所載的華泰金融控股(香港)有限公司及高銀融資有限公司的意見，吾等認為(i)收購協議及其項下擬進行之交易；(ii)建議向上海電氣總公司發行及配售A股；及(iii)財務服務框架協議項下的持續關連交易乃於本公司的日常業務中按一般商業條款訂立，就獨立股東而言誠屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會及H股類別股東會議上提呈之(i)收購協議及其項下擬進行之交易；(ii)建議向上海電氣總公司發行及配售A股；及(iii)財務服務框架協議項下的持續關連交易事項的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

呂新榮博士

簡迅鳴先生

褚君浩博士

謹啟

二零一六年十二月十二日

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

以下為華泰就收購協議項下擬進行交易及向上海電氣總公司建議發行及配售A股致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函而編製。



香港  
皇后大道中99號  
中環中心  
58樓5801-5 & 08-12室

敬啟者：

**建議須予披露及關連交易**  
**向上海電氣總公司建議發行及配售A股**

**緒言**

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購協議項下擬進行交易及向上海電氣總公司建議發行及配售A股向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致予股東日期為二零一六年十二月十二日的通函(「通函」)中的董事會函件，本函件為通函的其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零一六年十一月十四日的公告(「公告」)。於二零一六年十一月十四日， 貴公司訂立收購協議，據此， 貴公司擬收購由上海電氣總公司持有的上海集優47.18%的股份(內資股)、自儀泰雷茲50.10%的股本權益、電氣置業100%的股本權益及目標物業。上述擬置入資產代價人民幣6,628,280,951.50元將由 貴公司以每股代價股份人民幣7.55元的發行價格向上海電氣總公司發行877,918,006股代價股份的方式支付。

在收購協議項下擬進行交易完成的條件下， 貴公司將向若干承配人額外發行A股。 貴公司建議按照每股A股人民幣7.55元的發行價格向包括上海電氣總公司在內的四名投資者發行不超過397,350,993股A股。建議發行及配售A股籌集的所得款項將不超過人民幣3,000,000,000元。建議發行及配售A股是否成功不影響收購協議項下擬進行交易的實施。

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

於最後實際可行日期，上海電氣總公司為 貴公司的控股股東，持有 貴公司已發行股本總額約58.12%的股本權益。因此，上海電氣總公司為 貴公司關連人士。擬收購事項的最高適用百分比率(根據上市規則第14.22及14A.81條與先前交易的適用比率合計)為代價比率，超過25%但少於100%，因此擬收購事項構成上市規則第14章項下的主要交易及上市規則第14A章項下的關連交易。根據上市規則第1.01條及第14.20條及上市決策HKEx-LD83-1， 貴公司已申請且香港聯交所已批准以替代測試計算上市規則第14.07(4)條規定的代價比率(「替代比率測試」)。經採納替代比率測試後，擬收購事項(與先前交易的適用比率合計)的最高適用百分比率超過5%但少於25%，因此 貴公司與上海電氣總公司進行的擬收購事項構成上市規則第14章項下的須遵守通知及公告規定的須予披露的交易，及上市規則第14A章項下須遵守申報、公告及獨立股東批准規定的關連交易。由於擬收購事項涉及 貴公司發行A股，根據上市規則第19A.38條，擬收購事項須經股東於股東特別大會及類別股東會議以特別決議案方式批准通過。

根據上市規則第19A.38條，建議發行及配售A股須經股東於股東特別大會及類別股東會議以特別決議案方式批准通過。由於上海電氣總公司為 貴公司的關連人士，上海電氣總公司根據建議發行及配售A股認購若干股份將會構成上市規則第14A章項下的須遵守申報、公告及獨立股東批准規定的關連交易。董事會預期擬收購事項及建議發行及配售A股完成後 貴公司仍將繼續維持充足公眾持股量，符合上市規則的要求。

由於 貴公司於擬收購事項完成後將持有上海集優不低於30%的投票權，故 貴公司須根據收購守則第26.1條對上海集優全部已發行股份作出強制性全面要約，惟獲執行人員豁免則除外。 貴公司已申請且執行人員已同意根據收購守則第26.1條註釋6(a)豁免 貴公司因擬收購事項而產生對上海集優股份作出全面要約的責任。

董事黃迪南先生、鄭建華先生及李健勁先生均於上海電氣總公司及其聯營公司擔任董事職位或出任高級管理人員，故於收購協議項下擬進行的交易及向上海電氣總公司建議發行及配售A股中擁有重大權益，因而已於相關董事會決議案中放棄投票。

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

## 獨立董事委員會

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事呂新榮博士、簡迅鳴先生及褚君浩博士組成)已告成立，以就(a)(i)收購協議項下擬進行的交易及(ii)向上海電氣總公司建議發行及配售A股是否按一般商業條款訂立，對獨立股東而言是否屬公平合理，且是否符合 貴公司及股東整體利益；及(b)獨立股東就將於股東特別大會及類別股東會議上提呈的決議案應如何投票，向獨立股東提供意見及推薦建議。吾等(華泰金融控股(香港)有限公司)已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 吾等的獨立性

華泰金融控股(香港)有限公司的債券資本市場部(「債券資本市場部」)曾參與 貴公司附屬公司上海電氣新時代有限公司的債券發行，有關詳情於 貴公司日期為二零一五年三月十七日及五月二十五日的公告披露(「債券發行」)。債券發行及相關事項(例如定價、時間及程序)由另外四間銀行擔任聯席全球協調人牽頭，而上述四間銀行與其他八名聯席賬簿管理人(包括債券資本市場部)就賬簿管理人是否同意上述事宜互相協調。因此，債券資本市場部主要專注於推廣債券發行及並不會提供財務建議。

截至二零一六年九月三十日，吾等之母公司華泰證券股份有限公司持有 貴公司及／或其附屬公司／聯營公司的A股。以下載列股本權益詳情。

標的公司	華泰證券 股份有限公司 持有的A股 股份數目	佔標的 公司全部 已發行股份 的百分比
貴公司	70,300	0.0005%
上海機電股份有限公司 (A股股份代號：600835) <sup>1</sup>	82,000	0.0080%

附註：

1. 於最後實際可行日期， 貴公司持有上海機電股份有限公司全部已發行股份約47.83%的股本權益。

經考慮(i)吾等之債券資本市場部作為債券發行的聯席賬簿管理人之一的職責主要涉及向投資者推廣債券發行，此職責不屬於根據第13.84(5)條財務顧問的職權範圍；及(ii)吾等之母公司於 貴公司及／或其附屬公司／聯營公司的股本權益大幅度低於根據第13.84(1)條所規定的5%限額，吾等認為，上述交易或權益將不會影響吾等作為獨立財務顧問的獨立性。

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

吾等確認，(i)華泰金融控股(香港)有限公司概無就債券發行擔任 貴公司及其附屬公司(定義見上市規則第13.84(5)條)的財務顧問；及(ii)華泰金融控股(香港)有限公司根據上市規則第13.84(5)條屬獨立方。

除因上文所述委聘就吾等向 貴公司提供的服務而收取的正常專業費用外，概無存在吾等將可藉此向 貴集團或(如適用)彼等各自的任何聯繫人收取任何費用及利益的安排。根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等獨立於 貴集團或(如適用)彼等各自的任何主要股東、董事或最高行政人員或彼等各自的任何聯繫人，且與前述各方並無關連，因此有資格就收購協議項下擬進行的交易及向上海電氣總公司建議發行及配售A股向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

### 吾等意見的基準

於達致吾等意見及推薦建議時，吾等依賴通函所載有關 貴公司事項的陳述、資料、意見及聲明以及 貴公司、董事及／或其管理人員向吾等提供的資料及聲明。吾等已假定通函所載或所述或 貴公司、董事及／或其管理人員(彼等對此負責)以其他方式提供或作出或發表的有關 貴公司事項的所有有關陳述、資料、意見及聲明，於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完備且截至股東特別大會及類別股東會議日期仍屬真實、準確及完備。吾等已假定通函所載由 貴公司、董事及／或其管理人員作出或提供的有關 貴公司及其附屬公司事項的一切意見及聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已尋求並獲得 貴公司、董事及／或其管理人員確認，通函所提供及提述的資料概無保留或遺漏任何重大事實。

吾等亦已審閱(其中包括)(i)由上海東洲資產評估有限公司就各項擬置入股權類資產A所提供估值日期為二零一六年九月三十日的評估報告；(ii)由上海東洲資產評估有限公司就目標物業所編製估值日期為二零一六年九月三十日的評估報告；(iii)由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)就目標物業及電氣置業旗下物業的產權所編製的物業評估報告；(iv)由普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)所出具截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一六年九月三十日止九個月自儀泰雷茲財務報表的經審計報告；(v)由德勤•關黃陳方會計師行(特殊普通合夥)所出具截至二零一五年十二月三十一日止兩



**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

個年度及截至二零一六年九月三十日止九個月上海集優財務報表的經審計報告；(vi)由普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)所出具截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止九個月 貴公司的備考綜合財務報表及審閱報告；(vii)上海東洲資產評估有限公司及仲量聯行的委聘函條款(特別考慮工作範圍、工作範圍對須提出的意見是否適當，及可對報告、意見或陳述所作出的保證程序造成不利影響的任何工作範圍限制)；(viii) 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年的年報；(ix) 貴公司截至二零一五年六月三十日止六個月及截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告；(x) 貴公司截至二零一六年九月三十日止九個月的第三季季度報告。

吾等已依賴該等資料，並認為吾等已審閱充分資料以達致知情意見，及為吾等依賴該等資料提供合理依據，從而為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑 貴公司、 貴集團董事及管理層以及彼等各自的顧問提供予吾等的陳述、資料、意見及聲明的真實性、準確性及完整性，亦無理由認為提供予吾等的資料或上述文件所提述的資料保留或遺漏重大資料。然而，吾等並無對資料作出任何獨立核實，亦無對 貴公司、擬置入資產或彼等各自任何附屬公司及聯營公司的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

### 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 背景

##### **(1) 有關 貴公司及上海電氣總公司的背景及一般資料**

貴集團為中國最大規模工業設備製造企業之一，主要從事以下業務：(i)設計、生產及銷售核電核島設備產品、風力發電設備產品及大型鑄鍛件等重型機械設備，及提供固體廢棄物綜合利用、污水處理、電站環保和分佈式能源系統的一攬子解決方案；(ii)設計、生產及銷售火電設備產品及配套設備、核電常規島設備產品以及電力輸送及分配設備產品；(iii)設計、生產及銷售電梯、電機、機床、船用曲軸及其他機電產品；及(iv)提供關於發電站項目及其他工業的一體化工程服務、金融產品及服務以及國際貿易服務、融資租賃及相關諮詢服務、保險經紀服務等功能性服務。

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

上海電氣總公司為 貴公司控股股東，於最後實際可行日期持有 貴公司全部已發行股本約58.12%的權益。上海電氣總公司的主要業務為國有資產管理及投資活動。上海電氣總公司為一間由上海市國資委全資擁有的企業，並為中國最大的綜合性設備製造企業之一。

**(2) 有關擬置入資產的背景及一般資料**

**(i) 上海集優**

上海集優為一間於二零零五年九月三十日在中國註冊成立的股份有限公司，其H股自二零零六年起於香港聯交所主板上市，股份代號為02345。於最後實際可行日期，上海電氣總公司直接持有上海集優678,576,184股內資股及透過其中一間附屬公司間接持有上海集優63,882,000股H股，分別佔上海集優已發行股本總數的47.18%及4.44%。上海電氣總公司自上海集優於二零零五年註冊成立日期起一直為上海集優的控股股東。待擬收購事項完成後， 貴公司將直接持有上海集優47.18%股本權益及上海電氣總公司將間接持有上海集優51.62%股本權益，而上海集優餘下48.38%股本權益仍由公眾持有。待擬收購事項完成後，上海集優將成為 貴公司的附屬公司，而上海電氣總公司將繼續為上海集優的最終控股股東。

上海集優主要從事設計、製造及銷售汽輪機葉片、軸承、切削刀具、電動機、緊固件及其他產品，提供相應技術諮詢服務，國內貿易、勞動服務、實業投資，從事貨物及技術的進出口業務。

以下載列根據中國普遍認可會計原則編製上海集優截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一六年九月三十日止九個月經審計的綜合財務資料：

	於 二零一六年 九月三十日 人民幣萬元	於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣萬元	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣萬元
總資產	910,523.22	882,396.83	918,656.14
總負債	580,742.28	562,613.50	593,780.75
歸屬於母公司 所有者的權益	325,093.93	315,470.32	314,263.73



**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 人民幣萬元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣萬元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣萬元
營業收入	584,226.91	729,690.80	497,798.22
除稅前利潤	23,100.90	28,172.76	9,836.19
除稅後淨利潤	16,838.68	18,647.98	8,004.34
歸屬於母公司			
所有者的淨利潤	16,768.87	18,520.32	7,997.67
扣除非經常性損益後			
歸屬於母公司			
所有者的淨利潤	14,886.09	12,218.05	2,664.29

吾等注意到，於截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零一六年九月三十日止九個月，歸屬於上海集優股東的除稅後非經常性損益分別約為人民幣53.33百萬元、人民幣63.02百萬元及人民幣18.83百萬元，佔於各自期間歸屬於上海集優股東的淨利潤約66.69%、34.03%及11.23%。非經常性損益主要指截至二零一四年十二月三十一日止年度的政府補貼及出售附屬公司的所得款項、截至二零一五年十二月三十一日止年度的政府補貼及收購資產的貼現以及截至二零一六年九月三十日止九個月的政府補貼。於該兩個年度及截至二零一六年九月三十日止九個月，貴公司錄得營業收入及經常性利潤增長，因而減少其對該非經常性利潤的依賴。

於二零一六年九月三十日，上海集優經審計的資產淨值約為人民幣3,297,809,382元。

*(ii) 自儀泰雷茲*

自儀泰雷茲為一間於二零一一年十一月二十五日根據中國法律成立的有限責任公司。自儀泰雷茲自註冊成立日期起一直為上海電氣總公司的附屬公司。待擬收購事項完成後，貴公司將持有自儀泰雷茲50.10%的股本權益。

自儀泰雷茲主要從事為城市軌道交通用戶提供完善的列車自動控制系統解決方案，提供從泰雷茲集團吸收的SelTrac® CBTC信號系統、TSTCBTC® 2.0信號系統及TSTram®現代有軌電車的控制管理系統等產品，以及根據客戶需要提供系統運營的維修保障服務(包括對設備日常的狀態監督、巡視、保養、維修及維護)。

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

以下載列根據中國普遍認可會計原則編製的自儀泰雷茲截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一六年九月三十日止九個月經審計的綜合財務資料：

	於 二零一六年 九月三十日 人民幣萬元	於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣萬元	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣萬元
總資產	93,810.85	80,050.11	61,863.72
總負債	59,760.80	50,917.67	36,730.28
所有者權益	34,050.05	29,132.44	25,133.44
	截至 二零一六年 九月三十日止 九個月 人民幣萬元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣萬元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣萬元
營業收入	53,175.71	68,261.93	51,792.76
除稅前利潤	5,629.57	6,396.63	5,072.65
除稅後淨利潤	4,917.61	5,806.49	4,519.01
扣除非經常性損益後 的淨利潤	4,678.16	5,574.76	4,195.97

吾等注意到，於截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零一六年九月三十日止九個月，自儀泰雷茲的除稅後非經常性損益分別約為人民幣3.23百萬元、人民幣2.32百萬元及人民幣2.39百萬元，佔於各自期間自儀泰雷茲的淨利潤約7.15%、3.99%及4.87%。非經常性利潤主要指該期間的政府補貼。

於二零一六年九月三十日，自儀泰雷茲經審計的資產淨值約為人民幣340,500,508元。

**(iii) 電氣置業**

電氣置業為一間於一九九八年四月二十九日根據中國法律成立的有限責任公司。自註冊成立日期起，電氣置業一直為上海電氣總公司的附屬公司。待擬收購事項完成後，電氣置業將成為 貴公司全資附屬公司。

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

電氣置業為上海電氣總公司旗下專業的不動產經營管理平台，主要從事不動產的管理、存量工業地產處置和存量工業地產開發業務。

以下載列根據中國普遍認可會計原則編製的電氣置業截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一六年九月三十日止九個月經審計的綜合財務資料：

	於 二零一六年 九月三十日 人民幣萬元	於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣萬元	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣萬元
總資產	153,435.83	182,436.03	171,524.30
總負債	49,283.71	27,787.52	21,589.54
所有者權益	104,152.12	154,648.51	149,934.76
	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 人民幣萬元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣萬元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣萬元
營業收入	107,152.97	40,004.69	108,445.68
除稅前利潤	22,872.56	13,899.50	21,594.81
除稅後淨利潤	17,140.48	10,423.68	16,040.10
扣除非經常性損益後 的淨利潤	15,271.02	5,364.67	14,460.73

吾等注意到，於截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一六年九月三十日止九個月，歸屬於電氣置業股東的除稅後非經常性損益分別約為人民幣15.79百萬元、人民幣50.59百萬元及人民幣18.69百萬元，佔於各自期間歸屬於電氣置業股東的淨利潤約9.85%、48.53%及10.91%。非經常性利潤主要指截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止九個月的政府補貼。截至二零一五年十二月三十一日止年度的非經常性利潤主要指政府補貼及電氣置業根據法院就一項法律訴訟的判決獲支付的賠償。

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

於二零一六年九月三十日，電氣置業經審計的資產淨值約為人民幣1,041,521,194元。

於二零一六年九月三十日，電氣置業擁有66處位於中國上海市的物業，總建築面積為180,747.92平方米，賬面價值為人民幣591,753,176.47元，相當於電氣置業總資產價值的38.57%。於二零一六年九月三十日，合資格中國估值師對上述物業作出的估值為人民幣2,380,564,756.72元，相當於電氣置業100%股本權益估值的92.42%。鑒於貴公司著眼收購電氣置業以作為貴公司一個房地產專業營運及管理平台，貴公司尚未就更改現有營運時間表及上述66處物業的未來用途作出詳細計劃。貴公司預期於交易完成後，將考慮可能的全面計劃以將貴公司原先的工業發展計劃合併至電氣置業的工業發展計劃。

於上述電氣置業擁有的66處物業中，22處物業為政府的分配土地、出讓土地(政府轉讓土地(未支付購買價))、授權經營土地或按土地使用協議書用於履行責任和義務的土地，而三處物業尚未取得房地產權證(連同上述22處物業統稱為「不當使用物業」)。

就上述22處物業而言，經電氣置業確認，該等物業乃由電氣置業按過往原因合法取得，且目前由電氣置業用作一般用途。誠如貴公司的中國法律顧問調查所得，電氣置業擁有上述22處物業的合法房地產權證，惟電氣置業須於該等22處物業的相關土地出讓程序及土地使用權性質變更完成後，方可根據相關中國法律法規透過其他合法措施擁有使用、轉讓、租賃、質押或出售該等物業的合法權力。電氣置業正積極進行完成土地出讓程序，以取代上述22處物業的相關房地產權證，有關進度及貴公司於最後實際可行日期的計劃如下：

- (i) 就14處物業而言，電氣置業已訂立土地使用權出讓合同。貴公司的中國法律顧問認為，電氣置業於達成相關程序要求後，變更該等14處物業的土地使用權性質及取代其房地產權證將不會存在法律障礙。貴公司及電氣置業將盡力促

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

使電氣置業完成取代該等14處物業的相關房地產權證。經考慮上述土地出讓手續辦理進展及上述中國法律顧問的意見，董事會認為尚未辦理完成該等物業的土地出讓手續並取得相關權證不會對 貴公司造成重大不利影響。

- (ii) 就四處物業而言，電氣置業正積極訂立土地使用權出讓合同。 貴公司的中國法律顧問認為，電氣置業於達成相關程序要求(例如根據中國法律法規取得必要的批准)後，變更該等四處物業的土地使用權性質及取代房地產權證將不會存在法律障礙。 貴公司及上海電氣總公司將盡力促使電氣置業完成取代該等五處物業的相關房地產權證。經考慮上述土地出讓手續辦理進展及上述中國法律顧問的意見，董事會認為尚未辦理完成該等物業的土地出讓手續並取得相關權證不會對 貴公司造成重大不利影響。
  
- (iii) 就兩幅位於天通庵路121號及天通庵路465號的土地的兩處物業(已被當地政府列入土地收儲範疇)而言，電氣置業已取得由上海靜安區土地收儲中心出具的土地收儲通知，並將適時訂立土地收儲合同。中國法律顧問認為，落實上述土地收儲過程將不會受該等物業未能完成土地出讓程序或取代相關房地產權證的現況影響。 貴公司將與有關對手方磋商，以於訂立相關土地收儲及補償合同時根據多項因素(包括但不限於市場狀況、規管政策及相關成本)釐定補償金額。經考慮該兩處物業的土地儲備安排及上述中國法律顧問的意見， 貴公司董事會認為尚未辦理完成該等物業的土地出讓手續並取得相關權證不會對 貴公司造成重大不利影響。

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

- (iv) 就兩幅位於汾州路203號及江浦路735弄9號的土地的兩處物業而言，電氣置業因相關中國政府政策而未能完成該兩處物業的土地出讓程序。電氣置業或會於以其他合法方式提供該等物業的轉讓、租賃、作為按揭的抵押或以其他方式出售該等物業時受到限制。經電氣置業確認，電氣置業目前可繼續按正常途徑佔用及使用該等兩處物業(作為住宅物業)，並預期於將來由 貴公司按原訂目的佔用及使用。該等物業的總樓面面積及估值總額分別約為117.53平方米及人民幣5,322,471.00元，分別佔電氣置業擁有的所有物業的總樓面面積及估值總額0.065%及0.22%。經考慮該兩處物業的建築面積及評價值佔電氣置業擁有的房屋的建築面積及評估值的比重均較小，董事會認為尚未辦理完成該等物業的土地出讓手續並取代相關權證不會對 貴公司造成重大不利影響。

就該等三處未有房地產權證的物業而言，根據相關中國法律及法規，電氣置業於擁有該等物業、使用該等物業、有權自該等物業獲利及出售該等物業時受到限制。於最後實際可行日期，取得該等三處物業的房地產權證進度及 貴公司的計劃如下：

- (i) 就兩幅位於天水路109號及陳行支路365號的土地的兩處物業(已被列入清拆遷範圍)而言，電氣置業已自當地政府取得相關拆遷通知，並將就相關拆遷適時訂立補償合同。 貴公司中國法律顧問認為，落實該拆遷過程將不會受該等物業尚未取得房地產權證的現況所影響。 貴公司將與有關對手方磋商，以於訂立相關土地拆遷合同時根據多項因素(包括但不限於市場狀況、規管政策及相關成本)釐定補償金額。

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

經考慮該兩處物業的拆遷及徵收安排及上述中國法律顧問的意見，貴公司董事會認為尚未取代該等物業的房地產權證不會對貴公司造成重大不利影響。

- (ii) 就一幢位於金橋出口加工區76街坊1丘的樓宇的餘下一處物業而言，電氣置業擁有樓宇所處的該幅土地的土地權證，惟電氣置業仍在取得該樓宇的樓宇權證。貴公司中國法律顧問認為，於根據相關法律達成相關規劃、建築及接收程序後，電氣置業於取得相關房地產權證將不存在法律障礙。貴公司及上海電氣總公司將盡力促使電氣置業取得該樓宇權證。經考慮上述房屋所有權證的辦理進展及上述中國法律顧問的意見，董事會認為尚未取得該物業的房地產權證不會對貴公司造成重大不利影響。

三處尚未取得房地產權證的物業的總樓面面積及估值總額分別約為25,186.7平方米及人民幣49,666,830元，分別佔電氣置業擁有的所有物業的總樓面面積及估值總額13.93%及2.09%。

經電氣置業確認，於最後實際可行日期，電氣置業並無自監管部門收取任何警告或處罰或面臨任何第三方就不當使用物業提呈的任何申索。根據收購協議，倘貴公司因上述不當使用土地及樓宇而遭剝奪任何該等物業的一般使用權，上海電氣總公司已承諾向貴公司補償所產生的相關經濟損失。倘貴公司因以上所述者而被任何主管機構施加罰款或面臨任何第三方提呈的任何申索，上海電氣總公司將向貴公司補償所產生的實際損失。

於二零一六年九月三十日，合資格中國估值師對上述66處物業作出的估值為人民幣2,380,564,756.72元。合資格中國估值師的估值乃依據中國的資產估值相關的法律及法規進行，旨在就將予收購的資產提供參考價格。上述66處物業的估值與合資格國際物業評估師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)於二零一六年九月三十日作出的價值為人民幣1,032,371,000元的估值結果不一致。仲量聯行僅考慮已獲得土地權證的39幅出讓土地(包括土地及土地上樓宇)以及位於上海市浦東新區金橋出口加工區76街坊1丘的物業土地。(根據合資格中國



**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

估值師的估值結果，該等土地的價值為人民幣1,033,590,092元)。就尚未獲得樓宇權證的24處物業及位於上海市浦東新區金橋出口加工區76街坊1丘的物業樓宇(樓宇權，1處物業<sup>#1</sup>已簽訂土地收儲購買合同及1處<sup>#2</sup>已簽訂非居住房屋拆遷補償合同而言，仲量聯行認為，由於上述土地於二零一六年九月三十日(即評估基準日)處於上述情況，故根據上市規則中「市場價值」定義必須嚴格遵守的相關規定，他們不能給予這些土地任何商業上的價值。出於提供參考的目的，仲量聯行認為，假設上海電氣總公司已獲得適當的房地產權證且該等物業可自由轉讓，則截至二零一六年九月三十日前述土地(含土地及地上建築物及構築物)的市場價值為人民幣1,563,662,000元。仲量聯行與合資格中國估值師所採用的假設前提不同的原因在於：仲量聯行旨在就嚴格遵守上市規則中對「市場價值」定義的相關規定編製物業評估報告，因而仲量聯行未將前述土地的商業價值納入評估報告中，前述土地還未獲得適當房地產權證或被納入收儲或拆遷範圍內，且不能在市場上自由處置。仲量聯行所採用的評估方法符合香港的上市規則和市場慣例。

*(iv) 目標物業*

收購協議項下將予收購的目標物業為上海電氣總公司持有位於中國上海市的26幅土地的使用權、其上的建築物及構築物連同設備及機器。

*註1：*有關位於汶水路51號的一處物業，上海市靜安區土地儲備中心與電氣置業已於2016年5月16日簽訂國有土地使用權收購儲備合同，據此，該物業收儲面積約為10,442平方米，建築面積約為5,869.28平方米，上述物業收儲價格為人民幣266,630,000元。

*註2：*有關位於石門一路239-243號的一處物業，上海靜安地鐵投資有限公司已與上海電氣集團資產經營有限公司(現為電氣置業)於2014年1月16日簽訂非居住房屋拆遷補償合同，據此，該物業土地面積約為1,589平方米，建築面積約為5,099.92平方米，補償總價為人民幣171,248,303元。



**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

目標物業的概要載列如下：

序號	物業位置	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地		建築物用途	貴公司未來計劃及土地用途
				使用權來源	土地用途		
1	長江西路 815號	10,739.90	8,201.82	出讓	工業	廠房	供 貴公司未來用於發展相關如工業機器人業務的倉儲物流、銷售服務、產品展示等
2	四川中路 110號	996.00	6,479.98	政府劃撥 (授權經營)	辦公	辦公樓	供 貴公司附屬公司上海電氣集團財務有限責任公司繼續租賃使用
3	四川中路126弄 10-20號	1,617.00	6,855.00	出讓 (授權經營)	商業	-	供 貴公司附屬公司上海電氣集團財務有限責任公司繼續租賃使用
4	安亭鎮 昌吉路 18及28號	81,412.00	31,062.58	出讓 (空轉土地)	工業	廠房	供 貴公司未來用於發展高效光伏、生物質發電、工廠節能系統的生產製造等
5	南翔鎮 滬宜公路 950號	16,101.00	12,503.86	出讓	工業	廠房	供 貴公司未來用於儲能電池的研發及製造
6	龍吳路 4299弄1號	51,598.70	35,177.55	出讓	工業	-	供 貴公司未來用於發展電廠服務業務，包括技術改造，維修保養，性能提升及遠程故障診斷等

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

序號	物業位置	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地		建築物用途	貴公司未來計劃及土地用途
				使用權來源	土地用途		
7	銀都路 4399號	54,453.90	32,834.24	出讓	工業	廠房	供上海集優附屬公司上海天安軸承有限公司繼續租賃使用
8	景谷路 250號	28,727.00	15,075.00	出讓	工業	廠房	供 貴公司未來用於工業自動化業務領域的傳感器、控制櫃及其他產品的研發製造及銷售服務
9	滬閔路 1111號	73,542.00	27,248.32	出讓	工業	-	供上海集優附屬公司上海聯合滾動軸承有限公司繼續租賃使用
10	江川路 555號	761.00	24.00	出讓(空轉土地)	工業	-	供 貴公司附屬公司上海電氣集團上海電機廠有限公司繼續租賃使用
11	甯橋路 668號	26,411.00	21,327.68	轉讓	工業	廠房	供 貴公司未來用於航空自動化生產線系統的開發、試製、銷售、服務等
12	松江區 光星路8號	59,134.50	23,886.65	政府劃撥	工業	廠房	供 貴公司未來用於新一代傳感器的研發、製造、銷售服務及自動化生產線的系統集成

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

序號	物業位置	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地		建築物用途	貴公司未來計劃及土地用途
				使用權來源	土地用途		
13	永豐路35號	22,658.00	12,529.00	政府劃撥	工業	廠房	供 貴公司未來用於工業自動化業務領域的工控軟件開發和數字化解決方案業務，主要用於其辦公、軟件測試和數據中心建設等
14	樂都路 255號	35,159.00	14,670.00	政府劃撥	工業	廠房	供 貴公司未來用於工業自動化業務領域的工控軟件開發和數字化解決方案業務，主要用於其辦公、軟件測試和數據中心建設等
15	方塔北路 236號	42,946.00	26,643.04	出讓	工業	廠房	供 貴公司未來用於工業自動化業務領域的工控軟件開發和數字化解決方案業務，主要用於其辦公、軟件測試和數據中心建設等
16	北內路 32號	107,605.00	41,576.00	轉讓	工業	廠房	供電氣置業未來募集配套資金項目使用
17	世界路 141號	7,613.00	6,517.00	出讓	工業	-	供 貴公司附屬公司上海電氣輸配電集團股份有限公司未來用於智能配電網業務的技術研發和作辦公樓使用等

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

序號	物業位置	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地		建築物用途	貴公司未來計劃及土地用途
				使用權來源	土地用途		
18	軍工路 1076號	923.00	53.00	政府劃撥	工業	廠房	供 貴公司附屬公司上海上纜藤 倉電纜有限公司繼續租賃使用
19	軍工路 1050、1060號	20,761.00	19,497.56	出讓 (空轉土地)	工業	廠房	供上海集優附屬公司上海工具 廠有限公司繼續租賃使用
20	軍工路 1140號 (長白街道 240街坊1/5丘)	9,012.00	8,069.33	出讓 (空轉土地)	工業	廠房	供上海集優附屬公司上海工具 廠有限公司繼續租賃使用
21	軍工路 1140號 (長白街道 240街坊1/4丘)	3,701.00	2,792.10	出讓 (空轉土地)	工業	廠房	供上海集優附屬公司上海工具 廠有限公司繼續租賃使用
22	軍工路 1140號 (長白街道 240街坊1/7丘)	6,301.00	4,558.99	出讓 (空轉土地)	工業	廠房	供上海集優附屬公司上海工具 廠有限公司繼續租賃使用
23	軍工路 1140號 (長白街道 240街坊1/6丘)	3,851.00	2,678.80	出讓 (空轉土地)	工業	廠房	供上海集優附屬公司上海工具 廠有限公司繼續租賃使用

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

序號	物業位置	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地		建築物用途	貴公司未來計劃及土地用途
				使用權來源	土地用途		
24	共和新路 3301號	68,336.00	18,996.00	出讓 (空轉土地)	工業	廠房	供電氣置業未來募集配套資金 項目使用
25	廣中西路 191號	65,237.00	45,479.67	出讓 (空轉土地)	工業	廠房	供 貴公司未來用於工業自動化 業務領域的市政工程及能源工 程自動化控制系統的研發製 造、系統集成及銷售服務
26	西藏北路 571號	851.70	3,223.71	轉讓	辦公	辦公樓	供 貴公司未來用於風光儲多能 互補、康復機器人等前瞻技術 的研發

目標物業中有15幅土地是政府劃撥、授權經營或空轉土地。截至最後實際可行日期，上海電氣總公司尚就在上述15幅土地辦理相關的土地出讓手續並已就12幅土地訂立土地使用權出讓合同。根據《上市公司重大資產重組管理辦法》第11(4)條，該等交易內將予收購的擬置入資產的擁有權需清晰明確，且轉讓該等資產的擁有權時不可存在任何法律障礙。因此，上海電氣總公司完成該等土地出讓手續及取得有關資產的相關房地產權證為完成擬收購事項的先決條件。根據收購協議，上海電氣總公司已承諾將於二零一六年十二月二十八日前就上述15幅土地簽署土地使用權出讓合同，並於二零一七年三月三十一日前辦

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

理完畢該等土地出讓手續並取得相關的房地產權證。中國法律顧問認為，待上述15幅土地の出讓手續辦理完畢並取得相應的房地產權證後，該等土地的轉讓不存在任何法律障礙。倘上海電氣總公司未能於二零一七年三月三十一日前取得該等土地的相關房地產權證，貴公司及上海電氣總公司將會評估實際情況及磋商押後擬收購事項。

根據收購協議，上海電氣總公司承諾，就上述土地、建築物使用不當情形，如因此導致貴公司不能正常使用該等物業，則上海電氣總公司將賠償貴公司因此而遭受的相應經濟損失；如由於前述情況導致貴公司被主管機關處罰或任何第三方索賠，則上海電氣總公司將賠償貴公司因此而遭受的實際損失。根據一般市場慣例，上述賠償包括但不限於現金償付。

截至二零一六年九月三十日，目標物業的經審計賬面值約為人民幣1,001,726,553元。合資格中國估值師於二零一六年九月三十日對目標物業作出的估值為人民幣2,805,561,340.17元(含對上述15幅土地(含土地、地上建築物及構築物以及設備)估值人民幣1,725,667,597.80元以及剩餘11幅土地(含土地及地上建築物)估值人民幣1,079,893,742.37元)。合資格中國估值師的估值乃依據中國有關資產估值的法律及法規進行，旨在為將予收購資產提供參考價格。

上述估值與仲量聯行於二零一六年九月三十日作出價值為人民幣1,100,210,000元的估值結果不同。仲量聯行僅考慮了已獲得房地產權證的11幅出讓的土地(含土地以及地上建築物及構築物)和上海市嘉定區安亭鎮昌吉路18及28號部分土地(根據合資格中國估值師的估值結果，這些土地的價值為人民幣1,009,709,832元)。關於還未簽訂土地出讓合同和未獲得房地產權證的14幅土地和位於上海市嘉定區安亭鎮昌吉路18及28號物業的剩餘部分土地，仲量聯行認為，由於截至二零一六年九月三十日(即評估日期)尚未獲得前述土地的房地產權證，根據上市規則的相關規定(須嚴格遵守當中對「市場價值」的定義)，他們不能給予這些土地任何商業價值。出於提供參考的目的，仲量聯行認為，假設上海電氣總公司已獲得適當的房地產權證且該等物產可自由轉讓，則截至二零一六年九月三十日前述土地(含土地及地上建築物和構築物)的市場價值為人民幣1,689,710,000元。仲量聯行與合資格中國估值師採

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

用不同假設前提不同的原因在於：仲量聯行旨在嚴格遵守上市規則中有關「市場價值」定義的相關規定而編製物業評估報告，因而仲量聯行未將前述未獲得相應房地產權證且不能在市場上自由處置土地的商業價值納入評估報告中。仲量聯行所採用的評估方法符合上市規則和香港的市場慣例。

**(3) 貴集團的業務發展戰略**

誠如董事會函件所述，貴集團為中國最大規模工業設備製造企業之一，主要從事以下業務：(i)設計、生產及銷售核電核島設備產品、風力發電設備產品及大型鑄鍛件等重型機械設備，及提供固體廢棄物綜合利用、污水處理、電站環保和分佈式能源系統的一攬子解決方案；(ii)設計、生產及銷售火電設備產品及配套設備、核電常規島設備產品以及電力輸送及分配設備產品；(iii)設計、生產及銷售電梯、電機、機床、船用曲軸及其他機電產品；及(iv)提供關於發電站項目及其他工業的一體化工程服務、金融產品及服務以及國際貿易服務、融資租賃及相關業務諮詢服務、保險經紀服務等功能性服務。

誠如二零一四年年度報告及二零一五年中期報告所披露，貴公司預期擴展其於能源設備分部、高效清潔能源設備分部及工業裝備分部的主要業務。誠如二零一五年年度報告及二零一六年中期報告進一步披露，貴公司致力圍繞創新開發的發展主題，並將轉型為全球佈局、跨國經營、具有國際競爭力和品牌影響力的跨國集團作為其主要目標之一。

擬收購事項讓貴公司透過進一步轉型其傳統能源業務至清潔能源業務、升級其傳統製造業務至智能製造業務及擴展其現代服務，以優化其業務架構。此外，董事認為，貴公司及擬置入資產內的實體於資源分享及研發能力方面將得以提升，以推動創新及工業轉型。

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

**(4) 進行擬收購事項之理由及裨益**

貴公司擬收購有關製造軌道交通主要基礎零部件的業務分部，將有助貴公司增強其高端製造實力，並掌握軌道分部資源。此舉將提升貴公司現有產業鏈的完整性，及多元化營運的能力，並有助其成為行業領先的整體解決方案提供商。

收購上海集優為貴公司奠定於機械零部件製造技術行業的領先地位。上海集優的產品用於汽車、工業應用及服務、能源(包括傳統及新能源)、軌道及航空業。因此，上海集優將增強與貴公司於電子機械業務(包括熱能、核能及風能)以及軌道交通業務方面的協同效應。

董事亦相信收購自儀泰雷茲使貴公司取得軌道交通訊號系統技術的行業領導能力。自儀泰雷茲為城市軌道交通用戶提供完善的列車自動控制系統解決方案及有關係統運作的保養服務。因此，自儀泰雷茲將增強與貴公司於軌道交通業務方面的協同效應。

此外，貴公司與本次交易擬置入的標的公司在發電與輸配電領域存在業務關係，形成長期日常性關聯交易。本次將標的公司置入貴公司，有助於減少關聯交易，增強貴公司獨立性，從而提高貴公司資產品質、改善財務狀況、增強持續盈利能力，並且能有效保護貴公司少數股東利益。貴公司的運作也將更加符合市場監管要求，有利於貴公司未來資本運作的推進。

收購目標物業為貴公司的工業開發提供重要土地儲備。特別是，貴公司正積極將其部份原有業務轉型，而工業土地的需求或將因業務轉型而隨之增加。收購電氣置業將使貴公司具備土地及房地產(包括工業房地產)方面的管理及開發能力。

經計及(i)上文提及的業務及資產架構優化；(ii)因增強現有產業鏈致使產品更多元化；(iii)優質資源儲備增加；及(iv)土地及房地產方面的額外針



**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

對性經營及管理技巧，吾等認同董事的意見，認為擬收購事項整體而言符合 貴公司及股東的整體利益。

於擬收購事項完成後，上海集優、自儀泰雷茲及電氣置業將成為 貴公司的附屬公司，而其財務業績將併入於經擴大集團的賬目。根據 貴公司截至二零一六年九月三十日止九個月的第三季度報告， 貴公司的總資產約為人民幣170,935,464,000元，而 貴公司的總負債則約為人民幣113,172,872,000元，致使資產淨值約為人民幣57,762,592,000元。根據各項擬置入資產的財務報表經審計報告，各項擬置入資產的資產淨值屬正數。根據上海東洲資產評估有限公司編製的評估報告，各項擬置入資產的估值屬正數。

以發行代價股份方式償還可讓 貴公司收購擬置入資產而不會產生即時現金流出，此舉可提高 貴公司的財務靈活性及擴大 貴公司的資本基礎。

經計及(i)發行代價股份將讓 貴公司擁有擬置入資產而毋須為擬收購事項產生現金流量；(ii)發行代價股份將不會增加資產負債比率，亦不會增加 貴公司的未來利息開支；及(iii)上海電氣總公司的資源、技術及專業知識將進一步促進 貴公司工業裝備製造業務的發展，吾等認同董事的意見，認為發行代價股份符合 貴公司及股東的整體利益。

**(5) 進行建議發行及配售A股之理由及裨益**

待擬收購事項完成後， 貴公司擬按每股A股人民幣7.55元的發行價發行不多於397,350,993股A股股份予四名投資者(包括上海電氣總公司)。建議配售A股募集所得款項將為不多於人民幣3,000,000,000元。所得款項將用於董事會函件「III. 建議發行及配售A股」內「1. 建議發行及配售A股的主要條款」一節所述的各項用途。 貴公司有意投資固定資產及建設的四個投資項目，分別為(i)共和新路新興產業園區開發項目(於完成時，可提供一個發展新興產業的平台)；(ii)北內路創意產業園區改造項目(涉及現代化創新產業園區的開發)；(iii)金沙江支路科技創新園區改造項目(涉及包括科技創新園區的

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

綜合體開發)；及(iv)軍工路工業研發設計和高端裝備製造基地建設項目(涉及主要包括研發、製造及銷售智能製造業的電纜及3D打印設備系統的綜合體開發)，吾等已就上述各項取得並審閱 貴公司就評估該等項目編製的可行性研究。經計及(i)可行性研究的管理預算所載上述四個項目的投資總額及相關稅費及其他開支估計約為人民幣4,060百萬元，其中約人民幣3,000百萬元所得款項擬用於該四個項目以及交易的相關稅費及其他開支；(ii)宏觀行業趨勢或管理層計及載於可行性研究內該等項目各自涉及的資料預期未來前景樂觀，且與 貴公司創新開發的發展理念一致；及(iii)可行性研究所載各項目的預期施工時間表，建議發行及配售A股將因此有助提供新商機，例如在創新及高端製造行業拓展業務。經計及上述因素，吾等認為，建議發行及配售A股的規模(將產生的相應所得款項將用於不同項目的投資及繳付相關稅費及其他開支)屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

## 2. 收購協議之主要條款

### 2.1 擬置入股權類資產A、目標物業及擬置入股權類資產B的代價

#### (1) 擬置入股權類資產A、目標物業及擬置入股權類資產B的代價基準

擬置入股權類資產A及目標物業的代價為人民幣5,644,345,484.70元乃以合資格中國估值師出具的資產評估報告所確認的該等資產於評估基準日的評估值為基礎並經公平協商確定。

下文載列於二零一六年九月三十日擬置入股權類資產A淨資產的賬面值及估值概要：

資產	賬面值 (人民幣萬元)	估值 (人民幣萬元)
自儀泰雷茲50.10%股權	17,058.20	26,302.50
電氣置業100%股權	104,152.12	257,575.91

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

自儀泰雷茲50.10%股權及電氣置業100%股權各自的代價分別與其估值相等。吾等注意到，自儀泰雷茲的估值較其經審計賬面值為高，主要由於按收益法計算出讓股權的價值。就電氣置業而言，估值較其經審計賬面值為高，主要由於投資物業升值。

下文載列於評估基準日目標物業的賬面值及估值概要：

目標物業項目	賬面值 (人民幣萬元)	估值 (人民幣萬元)
土地使用權	41,661.99	159,715.59
建築物	51,713.88	118,168.42
設備	2,796.78	2,672.12
<b>總計</b>	<b><u>100,172.65</u></b>	<b><u>280,556.13</u></b>

目標物業的代價與其估值相等。目標物業的估值較其賬面值為高，主要由於土地使用權及辦公樓升值。

擬置入股權類資產B(上海集優47.18%股權)的代價人民幣983,935,466.80元乃根據國務院國有資產監督管理委員會、中國證券監督管理委員會令第19號《國有股東轉讓所持上市公司股份管理暫行辦法》並經公平協商後確定，相當於收購協議簽署日(即二零一六年十一月十四日)前30個交易日上海集優H股每日加權平均價格的算術平均值(即每股人民幣1.45元)乘以上海集優47.18%股權對應的股數(即678,576,184股)。

如果自收購協議簽署日至資產交割日期間，上海集優進行派發股利、送紅股、資本公積金轉增股本或進行任何其他除權、除息事項，則擬置入股權類資產B的代價不會作出相應調整。

綜上所述，擬置入資產代價總計為人民幣6,628,280,951.50元。

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

(2) 期間損益協定

擬置入股權類資產A及目標物業自評估基準日至資產交割日期間所產生的損益歸屬於上海電氣總公司或由上海電氣總公司承擔。

(3) 估值方法

根據上市規則第13.80(2)(d)條，吾等已根據可得資料就擬置入股權類資產A及目標物業的估值表現審閱上海東洲資產評估有限公司的資格及經驗，及就目標物業及電氣置業項下物業的房地產權審閱仲量聯行的資格及經驗。吾等注意到，上海東洲資產評估有限公司及仲量聯行擁有遍佈中國各行各業的眾多企業進行估值服務的經驗。根據中國證監會網站(<http://www.csrc.gov.cn>)及財政部網站(<http://www.mof.gov.cn>)，吾等進一步注意到，上海東洲資產評估有限公司為獲中國證監會及中國財政部授權以在中國進行資產評估工作的合資格資產評估公司之一。吾等理解到，其擁有多於十年於中國及香港為多間上市公司就類似擬置入股權類資產A及目標物業的資產進行評估的足夠資格及經驗。上海東洲資產評估有限公司及仲量聯行亦確認，貴公司提供的有關重大資料已載入其評估報告。此外，吾等亦已審閱其委聘條款，知悉其工作範圍對所需提供之意見而言屬合適，且吾等並未發現對工作範圍的任何限制以致可能對評估報告作出的保證程度構成不利影響。基於上文所述，吾等認為，上海東洲資產評估有限公司及仲量聯行的工作範圍屬合適，且符合資格對擬置入股權類資產A及目標物業進行估值。

根據有關中國法律法規，貴公司須於股東大會前取得上海市國資委對擬收購事項的批准，而評估報告於上海市國資委完成備案為取得該批准的前提。因此評估報告須於股東特別大會及H股類別股東會議日期前完成於上海市國資委的備案。倘評估結果在評估報告於上海市國資委完成備案後發生調整，則置入資產的最終代價將調整至相當於備案確認的最終估值結果，且貴公司將根據有關中國法律及法規以及上市規則重新召開董事會會議、重新安排股東特別大會及類別股東會議以批准本次交易，並向股東寄發補充通函以提供該等備案的結

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

果及代價的調整。倘評估報告於上海市國資委的備案導致代價的調整及交易規模的變化，貴公司將重新遵守上市規則第14章及第14A章項下的規定。

**擬置入股權類資產A的估值**

吾等已審閱刊登於上海證券交易所日期為二零一六年十一月十四日的公告及通函附錄所載由上海東洲資產評估有限公司編製的評估報告，並與上海東洲資產評估有限公司討論為達致擬置入股權類資產A估值所採納的方法以及使用的基準及假設。此外，吾等已查詢上海東洲資產評估有限公司進行估值時所採納的步驟及盡職審查措施。據上海東洲資產評估有限公司告知，釐定公司企業價值的三種常用估值方法為收益法、市場法及資產基礎法。

就自儀泰雷茲的估值而言，吾等自上海東洲資產評估有限公司得悉，使用資產基礎法難以量化其擁有的研發能力、經營資質、服務平台、管理團隊及品牌優勢等不可確指的商譽等無形資產。此外，自儀泰雷茲歷史年度經營狀況穩定，因此採用收益法更能客觀、全面反映其內在價值。再者，公開市場並無可資比較交易及相關資料。因此，採納市場法並不適合。資產基礎法是指在合理評估企業各分項資產價值和負債的基礎上確定評估對象的價值，即將構成企業各種要素資產的評估值加總減去負債評估值求得企業股東權益價值的方法。收益法是從企業的未來獲利能力角度出發反映企業的價值。市場法反映估值企業與可資比較交易的相若企業之間的比較。經計及上述因素，吾等認同上海東洲資產評估有限公司的意見，認為收益法對評估自儀泰雷茲屬較為可取。

就電氣置業的估值而言，吾等自上海東洲資產評估有限公司得悉，資產基礎法能夠從資產重置成本的角度反應企業的價值(以各單項資產及負債的市場價值替代其歷史成本)。鑒於電氣置業的資產主要是投資性房地產，且企業取得房地產時間較早，近期房地產價格漲幅較大，因此資產基礎法更能夠反映有關資產的市場價值。由於電氣置業未來利潤主要來自租金收入及信託管理收入。目前為此，物業租金收

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

入與上海房地產市場的售價不相符。收益法不能客觀反映電氣置業的市值。因此不適宜採用收益法對該等資產進行評估。由於不易獲取公開市場上同一行業的類似非上市公司的財務資料，故市場法被視為不適宜。吾等亦已審閱於香港聯交所上市的公司通函所刊發的兩份估值報告樣本，並知悉資產基礎法亦用於無可識別的市場可資比較對象的情況。經計及上述因素，吾等認同上海東洲資產評估有限公司的意見，認為資產基礎法對評估電氣置業屬較為適合。

根據適用於電氣置業的資產基礎法，物業按不同次級方法進行估值。(i)由於工業廠房乃按個人用戶定制方式設計及並無可資比較交易，其按重置成本法進行估值；(ii)就工業土地、住宅樓宇、辦公樓及商業樓宇而言，其臨近有眾多類似土地成交個案，故採納市場法。吾等已(i)就(其中包括)該等物業的性質、位置、地區、用途、狀況、歷史等探究電氣置業的估值假設及資料且吾等知悉該等假設屬公平合理；(ii)審閱於香港聯交所上市的公司通函所刊發的兩份估值報告樣本，並知悉重置成本法亦用於無可識別的市場可資比較對象的情況；(iii)按重置成本法審閱工業廠房的六個估值樣本；及(iv)審閱六份可資比較物業交易樣本，且認同上海東洲資產評估有限公司的意見，認為該等樣本就交易條件、交易日期、地區狀況及個別狀況而言與根據市場法估值的有關物業具有類似性質。

在評估電氣置業的物業估值採納的主要假設的公平性及合理性時，吾等知悉，上海東洲資產評估有限公司已作出不同的主要及一般假設，其中包括(i)公開市場假設；(ii)持續使用假設；(iii)持續經營假設；(iv)穩定的政治、經濟及社會環境；(v)中國相關法律、法規或政策並無重大變動；(vi)適用稅制、稅率、信貸政策、利率或匯率等並無重大變動。據吾等與上海東洲資產評估有限公司的討論，吾等認同彼等的意見，認為該等假設一般採用於物業估值，且屬公平合理。吾等亦已審閱香港聯交所上市的公司通函所刊發的兩份估值報告樣本，並知悉該等假設普遍應用於物業估值及與市場慣例一致。

經審閱上述資料，吾等同意上海東洲資產評估有限公司的意見，認為用於該等物業的上述方法屬恰當的估值方法及假設就電氣置業的物業估值而言屬公平合理。



**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

於二零一六年九月三十日，電氣置業擁有66處位於中國上海市的物業，總建築面積為180,747.92平方米，賬面值為人民幣591,753,176.47元，相當於電氣置業總資產價值的38.57%。於二零一六年九月三十日，合資格中國估值師對上述物業作出的估值為人民幣2,380,564,756.72元，相當於電氣置業100%股本權益評估值的92.42%。貴公司雖著眼收購電氣置業以作為貴公司的房地產專業營運及管理平台，但尚未就更改現有營運時間表及上述66項物業的未來用途作出詳細計劃。貴公司預期於交易完成後，將考慮可能全面計劃以將貴公司原先的工業發展計劃合併至電氣置業的工業發展計劃。

於上述電氣置業擁有的66處物業中，22處物業為政府的分配土地、出讓土地(政府轉讓土地(未支付購買價))、授權經營土地或按土地使用協議書用於履行責任和義務的土地，而三處物業尚未取得房地產權證(連同上述22處物業統稱為「不當使用物業」)。

就上述22處物業而言，經電氣置業確認，該等物業乃由電氣置業按過往原因合法取得，且目前由電氣置業用作一般用途。誠如貴公司的中國法律顧問調查所得，電氣置業擁有上述22處物業的合法房地產權證，惟電氣置業須於該等22處物業的相關土地出讓程序及土地使用權性質變更完成後，方可根據相關中國法律及法規透過其他合法措施擁有使用、轉讓、租賃、質押或出售該等物業的合法權力。電氣置業正積極進行完成土地出讓程序，以取代上述22處物業的相關房地產權證，有關進度及貴公司於最後實際可行日期的計劃如下：

- (i) 就14處物業而言，電氣置業已訂立土地使用權出讓合同。貴公司的中國法律顧問認為，電氣置業於達成相關程序要求後，變更該等14處物業的土地使用權性質及取代其房地產權證將不會存在法律障礙。貴公司及電氣置業將盡力促使電氣置業完成取代該等14處物業的相關房地產權證。經

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

考慮上述土地出讓手續辦理進展及上述中國法律顧問的意見，董事會認為尚未辦理完成該等物業的土地出讓手續並取代相關權證不會對 貴公司造成重大不利影響。

- (ii) 就四處物業而言，電氣置業正積極訂立土地使用權出讓合同。 貴公司的中國法律顧問認為，電氣置業於達成相關程序要求(例如根據中國法律及法規取得必要的批准)後，變更該等四處物業的土地使用權性質及取代房地產權證將不會存在法律障礙。 貴公司及上海電氣總公司將盡力促使電氣置業完成取代該等五處物業的相關房地產權證。經考慮上述土地出讓手續辦理進展及上述中國法律顧問的意見，董事會認為尚未辦理完成該等物業的土地出讓手續並取代相關權證不會對 貴公司造成重大不利影響。
  
- (iii) 就兩幅位於天通庵路121號及天通庵路465號的土地的兩處物業(已被當地政府列入土地收儲範疇)而言，電氣置業已取得由上海靜安區土地收儲中心出具的土地收儲通知，並將適時訂立土地收儲合同。中國法律顧問認為，落實上述土地收儲過程將不會受該等物業未能完成土地出讓程序或取代相關房地產權證的現況影響。 貴公司將與有關對手方磋商，以於訂立相關土地收儲及補償合同時根據多項因素(包括但不限於市場狀況、規管政策及相關成本)釐定補償金額。經考慮該兩處物業的土地儲備安排及上述中國法律顧問的意見，董事會認為尚未辦理完成該等物業的土地出讓手續並取代相關權證不會對 貴公司造成重大不利影響。



**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

- (iv) 就兩幅位於汾州路203號及江浦路735弄9號的土地的兩處物業而言，電氣置業因相關中國政府政策而未能完成該兩處物業的土地出讓程序。電氣置業或會於以其他合法方式提供該等物業的轉讓、租賃、作為按揭的抵押或以其他方式出售該等物業時受到限制。經電氣置業確認，電氣置業目前可繼續按正常途徑佔用及使用該等兩處物業(作為住宅物業)，並預期於將來由 貴公司按原訂目的佔用及使用。該等物業的總樓面面積及估值總額分別約為117.53平方米及人民幣5,322,471.00元，分別佔電氣置業擁有的所有物業的總樓面面積及估值總額0.065%及0.22%。經考慮該兩處物業的建築面積及評價值佔電氣置業擁有的房屋的建築面積及評估值的比重均較小， 貴公司董事會認為尚未辦理完成該等物業的土地出讓手續並取得相關權證不會對 貴公司造成重大不利影響。

就該等三處未有房地產權證的物業而言，根據相關中國法律及法規，電氣置業於擁有該等物業、使用該等物業、有權自該等物業獲利及出售該等物業時受到限制。於最後實際可行日期，取得該等三處物業的房地產權證進度及 貴公司的計劃如下：

- (i) 就兩幅位於天水路109號及陳行支路365號的土地的兩處物業(已被列入清拆遷範圍)而言，電氣置業已自當地政府取得相關拆遷通知，並將就相關拆遷適時訂立補償合同。 貴公司中國法律顧問認為，落實該拆遷過程將不會受該等物業尚未取得房地產權證的現況所影響。 貴公司將與有關對手方磋商，以於訂立相關土地拆遷合同時根據多項因素(包括但不限於市場狀況、規管政策及相關成本)釐定補償金額。

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

經考慮該兩處物業的拆遷及徵收安排及上述中國律師的意見，貴公司董事會認為尚未取得該等物業的房地產權證不會對貴公司造成重大不利影響。

- (ii) 就一幢位於金橋出口加工區76街坊1丘的樓宇的餘下一處物業而言，電氣置業擁有樓宇所處的該幅土地的土地權證，惟電氣置業仍在取得該樓宇的樓宇權證的程序中。貴公司中國法律顧問認為，於根據相關法律達成相關規劃、建築及接收程序後，電氣置業於取得相關房地產權證將不存在法律障礙。貴公司及上海電氣總公司將盡力促使電氣置業取得該樓宇權證。經考慮上述房屋所有權證的辦理進展及上述中國律師的意見，貴公司董事會認為尚未取得該等物業的房地產權證不會對貴公司造成重大不利影響。

三處尚未取得房地產權證的物業的總樓面面積及估值總額分別約為25,186.7平方米及人民幣49,666,830元，分別佔電氣置業擁有的所有物業的總樓面面積及估值總額13.93%及2.09%。

經電氣置業確認，於最後實際可行日期，電氣置業並無自監管部門收取任何警告或處罰或面臨任何第三方就不當使用物業提呈的任何申索。根據收購協議，倘貴公司因上述不當使用土地及樓宇而遭剝奪任何該等物業的一般使用權，上海電氣總公司已承諾向貴公司補償所產生的相關經濟損失。倘貴公司因以上所述者而被任何主管機構施加罰款或面臨任何第三方提呈的任何申索，上海電氣總公司將向貴公司補償所產生的實際損失。

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

經考慮(i)電氣置業正在就上述18處物業辦理相關土地出讓手續；(ii)四處物業於土地收儲及拆遷範疇內；(iii)電氣置業因相關政府政策而未能完成土地出讓程序的兩處物業的總樓面面積及估值總額僅佔電氣置業所擁有的所有物業的總樓面面積及估值總額的小部分；(iv)未取得房地產權證的物業的總樓面面積及估值總額僅佔電氣置業所擁有的所有物業的總樓面面積及估值總額的小部分；及(v)上海電氣總公司作出的承諾，貴公司中國法律顧問認為，上述情形不會對貴公司及股東整體利益造成重大不利影響及不會構成該等交易的任何法律障礙。

於擬收購事項中，貴公司擬收購電氣置業100%的股權。中國法律顧問認為電氣置業所擁有的100%股權屬清晰，轉讓該等股權不存在法律障礙。不當使用物業並不構成電氣置業100%股權轉讓的法律障礙，故亦不構成完成本次交易的先決條件。因此，倘電氣置業於完成本次交易時未能取得任何不當使用物業的房地產權證，擬收購事項仍將繼續如常進行。

不當使用物業連同電氣置業的其他物業構成電氣置業的自有物業。於本次交易完成後，貴公司將根據其房地產佈局及管理計劃，將電氣置業轉換成貴公司旗下的專業房地產資產經營及管理平台，以經營具增值潛力的物業資產及改善管理效率及專業性。於完成本次交易後，電氣置業將繼續集中管理房地產、出售及開發貴集團現有的工業用房地產資源。上述的電氣置業自有物業的專業管理構成電氣置業主要業務的重要部分。鑒於電氣置業的自有物業及主要業務密不可分，收購電氣置業及其自有物業整體上將確保電氣置業的主要業務及自有物業的完整性，有利於電氣置業將來的持續發展。

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

隨著工業化及城鎮化快速發展，建築土地供求的矛盾加劇，導致難以解決城鎮化及工業化產生的合理土地需求。土地乃企業發展過程的必要元素。然而，由於資源短缺以及價格高企，特別是一線城市的土地成為限制企業擴展的重大因素。經考慮土地及資源短缺以及其於上海的升值潛力，將電氣置業的稀有優質自有物業納入 貴公司將有效提升 貴集團的高級資源儲備。鑒於電氣置業的自有物業與擬置入資產類似，且均具較高市場價值及較大升值潛力，其將可被視為 貴公司策略性發展的價值儲備，並為 貴公司日後的中長期發展提供支援。此外，面對國家政策的影響及 貴公司業務升級的需要， 貴公司已積極尋找若干現有業務的轉型機會。經考慮業務轉型後， 貴公司將對工業用地有更大需求。由於電氣置業的若干自有物業可用作 貴公司的工業用地，其可構成 貴公司日後業務拓展及產業轉型的穩健基礎，為 貴公司的中長期發展提供策略性保護及支援，並繼而提升股東價值。

經考慮上述事實及中國法律顧問的意見後，董事會認為儘管存在上述物業的不當使用情形，擬收購電氣置業的100%股權屬公平合理，且符合 貴公司及其股東整體利益。

於擬收購事項中， 貴公司擬收購電氣置業100%的股權。中國法律顧問認為電氣置業100%股權權屬清晰，轉讓該等股權不存在任何法律障礙。該等不適當使用的物業並不構成轉讓電氣置業100%股權的法律障礙，因此亦不構成完成本次交易的先決條件。因此，倘電氣置業於完成本次交易時尚未取得該等不適當使用物業的任何房地產權證，擬收購事項將仍會如常進行。

經考慮(i)電氣置業正在就上述18處物業辦理相關土地出讓手續；(ii)四處物業於土地收儲及拆遷範疇內；(iii)電氣置業因相關政府政策而未能完成土地出讓程序的兩處物業的總樓面面積及估值總額僅佔電氣置業所擁有的所有物業的總樓面面積及估值總額的小部分；(iv)未取得房地產權證的物業的總樓面面積及估值總額僅佔電氣置業所擁有

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

的所有物業的總樓面面積及估值總額的小部分；(v)上海電氣總公司作出的承諾；(vi)上述中國法律顧問的意見及(vii)上述事實，儘管存在上述物業的不當使用情形及仍正處於取得房地產權證的過程或存在土地收儲或拆遷安排，吾等同意董事會的意見，認為擬收購電氣置業100%股本權益屬公平合理，且符合股東及貴公司整體利益。

就電氣置業的物業估值而言，吾等亦已審閱仲量聯行編製的估值報告並進行與上海東洲資產評估有限公司絕大部分一致的獨立工作。吾等自仲量聯行處了解到，除處理尚未取得房地產權證的物業外，(i)其已就電氣置業的物業採納與上海東洲資產評估有限公司一致的估值方法；(ii)仲量聯行與上海東洲資產評估有限公司的估值結果之間並無重大差異。

綜上所述，吾等認為就獨立股東而言擬置入股權類資產A的代價屬公平合理。

#### 目標物業的估值

吾等已(i)探究目標物業的組成及各項物業的位置、性質、用途及其他關鍵資料；(ii)審閱刊登於上海證券交易所日期為二零一六年十一月十四日的公告及本通函附錄所載由上海東洲資產評估有限公司編製的評估報告；(iii)與上海東洲資產評估有限公司討論為達致目標物業估值所採納的方法以及使用的基準及假設；及(iv)查詢上海東洲資產評估有限公司進行估值時所採納的步驟及盡職審查措施。據上海東洲資產評估有限公司告知，根據中國資產評估標準，一般而言，於股權評估報告中可採納的理論估值方法有三種，分別為市場比較法、收益法及資產基礎法。

對工業用樓宇及構建物以及設備採用重置成本法的評估結果。重置成本法是指現時條件下重新構建一個與目標資產完全相同或基本類似的、全新狀態的資產並達到使用狀態所需要的全部成本，減去已經發生的各項折舊或減值，以確定目標資產價值的一種評估方法。上述樓宇及構建物屬於為個別用戶專門建造的工程，而有關設備已使用多年，合資格中國估值師根據重置總成本及適合折舊率確定目標資產的估值，基本能夠體現上述樓宇、構建物與設備的市場價值。吾等已(i)探究上述樓宇、構建物及設備有關(其中包括)性質、用途、狀況、歷史

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

等估值假設及資料；(ii)按重置成本法審閱該等樓宇、構建物及設備的11個估值樣本；及(iii)審閱於香港聯交所上市的公司通函所刊發的兩份估值報告樣本，並知悉重置成本法亦用於無可識別市場可資比較對象的情況。

對辦公樓、商業樓宇及無形資產(土地使用權)採用市場比較法的評估結果。辦公樓所屬地區的周邊交易案例較多，且有關地區類似建築物的租金市場亦較為發達。此外，辦公樓能夠用於獨立經營、獲得固定收益並可單獨計算獲利，因而市場比較法能較好體現辦公樓的市場價值。由於上述土地屬於工業用地及科研用地，近年來周邊相似土地的成交案例較多，使用市場比較法亦能較好體現有關土地使用權的市場價值。吾等已(i)探究有關(其中包括)目標物業的性質、用途、位置、地區等的估值假設及資料；及(ii)審閱五份物業交易樣本並得出結論，誠如上海東洲資產評估有限公司所確認，該等樣本就交易條件、交易日期、地區狀況及個別狀況而言與根據市場法估值的有關物業具有類似性質。

在評估目標物業的估值所採納主要假設的公平性及合理性時，吾等知悉，上海東洲資產評估有限公司已作出多項的主要及一般假設，包括(其中包括)(i)公開市場假設；(ii)持續使用假設；(iii)持續經營假設；(iv)穩定的政治、經濟及社會環境；(v)中國相關法律、法規或政策並無重大變動；(vi)適用稅制、稅率、信貸政策、利率或匯率等並無重大變動。據吾等與上海東洲資產評估有限公司的討論，吾等認同彼等的意見，認為該等假設普遍採用於物業估值，且屬公平合理。吾等亦已審閱香港聯交所上市的公司通函所刊發的兩份估值報告樣本，並知悉該等假設普遍應用於物業估值及與市場慣例一致。



**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

為對目標物業進行估值，吾等亦已審閱仲量聯行編製的估值報告並進行與上海東洲資產評估有限公司絕大部分一致的獨立工作。吾等自仲量聯行處了解到，除處理尚未取得房地產權證的物業外，(i)其已就目標物業採納與上海東洲資產評估有限公司一致的估值方法；(ii)仲量聯行與上海東洲資產評估有限公司的估值結果之間並無重大差異。

綜上所述，吾等認同上海東洲資產評估有限公司的意見，認為上述方法為恰當的估值方法及假設就目標物業的估值而言屬公平合理。

目標物業中有15幅土地是劃撥、授權經營或政府分配的空轉土地。於最後實際可行日期，上海電氣總公司尚就在上述15幅土地辦理相關的土地出讓手續，並已就12幅土地訂立土地使用權出讓合同。根據《上市公司重大資產重組管理辦法》第11(4)條，該等交易內將予收購的擬置入資產的擁有權必須清晰，有關資產的擁有權轉讓不得存在任何法律障礙。因此，上海電氣總公司完成土地出讓手續及取得有關資產的相關房地產權證為完成擬收購事項的先決條件。根據收購協議，上海電氣總公司已承諾於二零一六年十二月二十八日前就上述15幅土地訂立土地使用權出讓合同，並於二零一七年三月三十一日前完成土地出讓手續及取得相關房地產權證。貴公司的中國法律顧問認為，就上述15幅土地完成土地出讓手續及取得相關房地產權證並無任何法律障礙。倘上海電氣總公司於二零一七年三月三十一日前未能取得相關房地產權證，貴公司及上海電氣總公司將會評估實際情況及就延遲擬收購事項進行磋商。

根據收購協議，上海電氣總公司已承諾，就上述土地物業的權利及樓宇使用不適當情形，如因此剝奪貴公司正常使用該等物業的權利，則上海電氣總公司將賠償貴公司因此而遭受的相應經濟損失。倘由於前述情況導致貴公司被任何主管機關罰款或面臨任何第三方索賠，則上海電氣總公司將賠償貴公司因此而遭受的實際損失。根據一般市場慣例，上述賠償包括但不限於現金結付金額。

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

經考慮(i)上海電氣總公司作出的承諾；(ii)中國法律顧問的意見；及(iii)倘上海電氣總公司於二零一七年三月三十一日前未能取得該等土地的相關房地產權證，則 貴公司與上海電氣總公司將會評估實際情況及磋商延遲擬收購事項，吾等認同董事會的意見，認為收購目標物業屬公平合理，且符合股東及 貴公司整體利益。

綜上所述，吾等認為目標物業的代價就獨立股東而言屬公平合理。

**(4) 擬置入股權類資產B的定價**

擬置入股權類資產B(上海集優47.18%股權)的代價為人民幣983,935,466.80元，乃根據國務院國有資產監督管理委員會、中國證券監督管理委員會令第19號《國有股東轉讓所持上市公司股份管理暫行辦法》並經公平協商後釐定，相當於收購協議日期(即二零一六年十一月十四日)前30個交易日上海集優H股每日加權平均股價的算術平均值(即每股人民幣1.45元)乘以上海集優47.18%股權對應的股數(即678,576,184股)。

於評估擬置入股權類資產B代價的公平性及合理性時，吾等透過運用市盈率分析(「**市盈率**」)及市賬率分析(「**市賬率**」)與下文載列的數間可資比較公司進行分析。市盈率分析為評估既定及具過往盈利記錄的業務價值的通用估值方法。鑒於(i)上海集優自二零零五年一直營運；(ii)上海集優錄得持續溢利，吾等認為，市盈率分析為評估代價的適當方法。市賬率分析乃資本密集業務或賬面上有大量資產的業務的另一業務估值方法。鑒於上海集優作為機械工具及零部件製造商以及服務提供商的業務性質，吾等亦認為市賬率分析為進行吾等分析的另一種適用估值方法。

吾等相信，業務最為類似的同業對評估上海集優的價值更具意義，而業務性質不同將影響可比較性。在選取上海集優的可比較對象時，吾等首先檢視上海集優的業務，包括其不同的業務分部，並注意到上海集優主要從事生產及銷售機械工具及零部件，例如緊固件、軸承、切削刀具及用於汽車、能源、航空航天及鐵路工業以及工業應用及服



**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

務等範疇；其次，吾等查核於香港聯交所上市以機械零部件及／或機械工具作為主要業務的公司。採取上述步驟及訂出標準後，吾等識別了四間可資比較的公司（「香港可資比較公司」）。鑒於香港可資比較公司(i)經營的業務性質與上海集優類似；(ii)均於香港聯交所上市；及(iii)按上述標準而言屬詳盡，吾等認為香港可資比較公司屬合理及具代表性。

吾等已比較香港可資比較公司與上海集優各自的市盈率及市賬率，有關詳情載列於下表：

公司名稱(股份代號)	主要業務	股東應佔			市盈率	市賬率
		市值 (港幣百萬元)	溢利 (港幣百萬元)	擁有人 應佔權益 (港幣百萬元)		
		(i)	(ii)	(iii)	(iv) = (i) / (iii)	(v) = (i) / (ii)
重慶機電股份有限公司(2722 HK)	製造及銷售汽車零部件、一般機械、機械工具及能源設備	3,279.3	474.5	7,036.3	6.91x	0.47x
天工國際有限公司(826 HK)	生產及銷售高速鋼、高速鋼切具、模具鋼及鈦合金	2,175.7	82.5	4,416.7	26.37x	0.49x
億和精密工業控股有限公司(838 HK)	生產高質素及尺寸準確的模具及零部件以及自動化裝配服務	1,616.0	205.5	2,613.0	7.86x	0.62x
力豐(集團)有限公司(387 HK)	金屬加工機械、測量儀器、切削刀具及電子設備的買賣、安裝及提供有關的售後服務	337.6	21.5	373.2	15.70x	0.90x
平均數					14.21x	0.62x
中位數					11.78x	0.56x

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

情景1：使用根據 中國公認會計原則 編製的經審計報告 載列的財務資料	按每股 人民幣1.45元 計算的市值 (港幣百萬元)	截至		隱含市盈率	隱含市賬率
		二零一五年	於		
		十二月三十一日	二零一六年 九月三十日		
		止年度股東 應佔溢利 (港幣百萬元)	擁有人 應佔權益 (港幣百萬元)		
	(a)	(b)	(c)	(d) = (a) / (b)	(e) = (a) / (c)
上海集優	2,369.4	211.0	3,644.2	11.23x	0.65x

情景2：使用根據 香港財務報告準則/ 香港會計準則編製的 年度報告/中期報告 載列的財務資料	按每股 人民幣1.45元 計算的市值 (港幣百萬元)	截至		隱含市盈率	隱含市賬率
		二零一五年	於		
		十二月三十一日	二零一六年 六月三十日		
		止年度股東 應佔溢利 (港幣百萬元)	擁有人 應佔權益 (港幣百萬元)		
	(a)	(b)	(c)	(d) = (a) / (b)	(e) = (a) / (c)
上海集優	2,369.4	210.4	3,693.4	11.26x	0.64x

*附註：*

- (1) 香港可資比較公司的市值乃按於二零一六年十一月十四日香港聯交所網站所載香港可資比較公司的收市價計算。
- (2) 香港可資比較公司的股東應佔溢利乃摘錄自二零一六年十一月十四日前刊發各自最新的年度業績公告及/或年度報告。香港可資比較公司的擁有人應佔權益乃摘錄自二零一六年十一月十四日前刊發最新的中期/年度業績公告及/或中期/年度報告。
- (3) 人民幣數字按人民幣1元兌港幣1.1361元的匯率換算成港幣數字。

誠如上表所示，香港可資比較公司的市值分別為港幣337.6百萬元、港幣1,616.0百萬元、港幣2,175.7百萬元及港幣3,279.3百萬元，而上海集優的市值為港幣2,369.4百萬元，接近四間香港可資比較公司其中三間。

香港可資比較公司的市盈率介乎約6.91倍至26.37倍之間，而平均市盈率則約為14.21倍。計及(i)全部香港可資比較公司均為上市公司，其各自的市盈率代表其各自的公允價值；(ii)上海集優的隱含市盈率(即

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

11.23倍或11.26倍)低於四間香港可資比較公司其中兩個的市盈率、市盈率平均數及中位數；及(iii)上海集優的隱含市盈率介乎香港可資比較公司市盈率的第一四分位數及第三四分位數，即9.35倍及19.08倍，提供較窄的範圍，故吾等認為使用香港可資比較公司對評估上海集優的代價是否公平合理提供具意義的分析。

香港可資比較公司的市賬率介乎約0.47倍至0.90倍，而平均市賬率則約為0.62倍。上海集優的隱含市賬率約0.64倍或0.65倍，因而介乎香港可資比較公司的範圍並低於平均市賬率。

根據上述分析，吾等認同董事的意見，認為上海集優的代價就獨立股東而言屬公平合理。

**(5) 付款方式**

擬置入資產代價人民幣6,628,280,951.50元將由 貴公司以每股代價股份人民幣7.55元的發行價向上海電氣總公司發行877,918,006股代價股份的方式支付，不足一股的部分由 貴公司以現金補足。

**2.2. 代價股份**

*代價股份發行價的比較*

根據中國證監會頒佈的《上市公司重大資產重組管理辦法》，貴公司代價股份的發行價不得低於市場參考價的90%，市場參考價為收購協議項下擬進行交易的董事會決議公告日期前20個交易日、60個交易日或120個交易日的股份平均價。

誠如董事會函件所述，根據截至二零一六年六月三十日同行業A股上市公司的A股市盈率分析，貴公司A股的市盈率相對較低，並且考慮到國內二級市場整體波動較大，採用定價基準日前20個交易日的股票平均成交價作為市場參考價能夠更合理匹配A股市場的估值。因此，貴公司釐定代價股份的發行價為每股代價股份人民幣7.55元(按

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

人民幣1元兌港幣1.1361元之匯率計算，相當於港幣8.58元)，採用定價基準日前20個交易日A股平均成交價作為市場參考價及該市場參考價的90%作為發行價。代價股份的定價基準日為有關收購協議及收購協議擬進行交易以及建議發行及配發A股事項的董事會決議公告在上海證券交易所刊登之日(二零一六年十一月十五日)。緊接定價基準日前20個交易日A股的平均成交價=緊接定價基準日前20個交易日A股的交易總額/緊接定價基準日前20個交易日A股的交易總量。

於定價基準日至代價股份發行當日止期間，貴公司如有派息、送紅股、資本儲備轉增股本或進行任何其他除權或除息事項，代價股份的發行價及數目將作出相應調整。

基於上文所述，吾等認為代價股份的發行價採用定價基準日前20個交易日A股平均成交價作為市場參考價及該市場參考價的90%作為發行價，符合《上市公司重大資產重組管理辦法》。

根據中國證監會頒佈的《上市公司重大資產重組管理辦法》規定，由貴公司向上海電氣總公司發行的代價股份自代價股份發行日期起計36個月內不得上市及買賣或轉讓，之後按照中國證監會及上海證券交易所的有關規定執行。代價股份發行日期起計6個月期間內如A股連續20個交易日的收市價低於代價股份的發行價，或上述6個月期間末A股收市價低於代價股份的發行價，則禁售期將自動延長至少6個月。如本次交易因涉嫌所提供或披露資料存在虛假聲明、誤導性陳述或重大遺漏而被司法機關立案偵查或被中國證監會立案調查，在案件調查結論公佈前，上海電氣總公司不得轉讓其於貴公司股份擁有的權益。

此外，於發行完成後，若發生貴公司送紅股、資本儲備轉增股本等情況，上海電氣總公司亦應就該等額外股份遵守禁售期安排。

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

基於上文所述，吾等注意到代價股份自發行日期起計有36個月的禁售期，符合《上市公司重大資產重組管理辦法》。

代價股份的發行價每股A股人民幣7.55元(按每人民幣1元兌港幣1.1361元的匯率計算，相當於約港幣8.58元)較：

- (a) A股於定價基準日前最後交易日(「**A股最後交易日**」)在上海證券交易所所報每股收市價人民幣8.42元(相當於約港幣9.57元)折讓約10.33%；
- (b) 定價基準日前5個交易日A股在上海證券交易所所報每股平均收市價約人民幣8.53元(相當於約港幣9.69元)折讓約11.49%；
- (c) 定價基準日前10個交易日A股在上海證券交易所所報每股平均收市價約人民幣8.53元(相當於約港幣9.69元)折讓約11.49%；
- (d) 定價基準日前20個交易日A股在上海證券交易所所報每股平均收市價約人民幣8.35元(相當於約港幣9.49元)折讓約9.58%；
- (e) H股於定價基準日前最後交易日(「**H股最後交易日**」)在香港聯交所所報每股收市價港幣3.70元溢價約131.89%；
- (f) 定價基準日前20個交易日H股在香港聯交所所報每股平均收市價約港幣3.63元溢價約136.36%；及
- (g) 根據於二零一六年九月三十日股東應佔 貴公司未經審計資產淨值約人民幣44,521百萬元及於二零一六年十月三十一日已發行股份總數13,431,156,430股計算，股東應佔每股未經審計資產淨值約人民幣3.31元(相當於約港幣3.76元)溢價約128.10%。

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

過往H股價格表現

下表1顯示自二零一五年十二月七日起期間(即日期為二零一六年十一月十四日的收購協議前一年的首個交易日直至H股定價基準日前的最後一個交易日(「H股回顧期間」))H股每日收市價與代價股份發行價格的比較。吾等認為，該期間為提供H股近期股價表現總覽的合理期間。

表1：於H股回顧期間的H股每日收市價對比發行價格



資料來源：香港聯合交易所官方網站(www.hkex.com.hk)

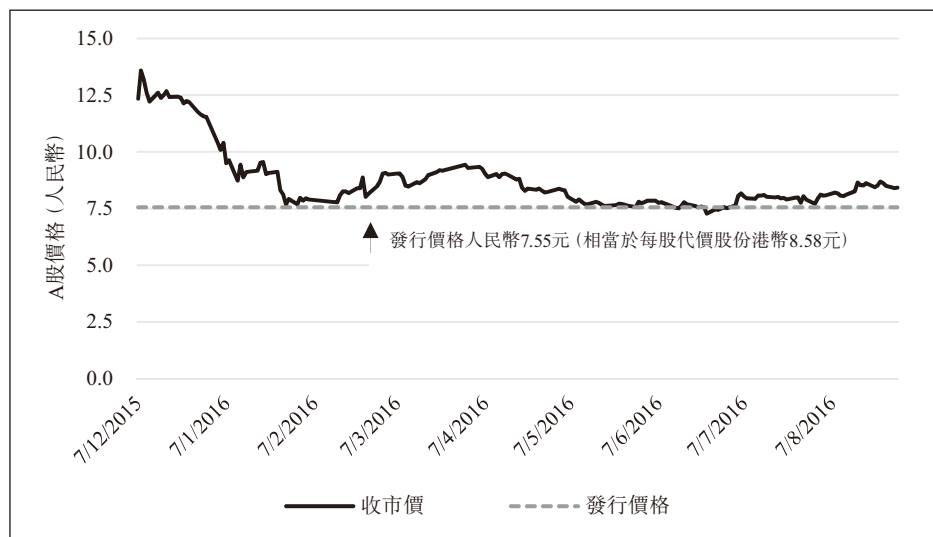
於H股回顧期間，H股收市價較平穩，香港聯合交易所所報H股最高及最低收市價分別為港幣5.04元及港幣3.03元。於H股回顧期間，H股平均收市價約為港幣3.50元。鑒於自二零一五年十二月至二零一六年二月H股收市價較為波動，吾等認為其主要由於該期間市場整體呈下降趨勢。於H股回顧期間，代價股份發行價格人民幣7.55元(按人民幣1元兌港幣1.1361元的匯率計算，相當於港幣8.58元)落在H股平均收市價之上，較(i) H股最高收市價港幣5.04元溢價約70.24%；(ii) H股最低收市價港幣3.03元溢價約183.17%；及(iii) H股回顧期間的H股平均收市價港幣3.50元溢價約145.14%。

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

過往A股價格表現

貴公司A股自二零一六年八月三十一日起暫停買賣。下表2顯示自二零一五年十二月七日(即日期為二零一六年十一月十四日的收購協議前一年的首個交易日)起期間(「A股回顧期間」)A股每日收市價與代價股份發行價格的比較。吾等認為該期間為提供A股近期股價表現總覽的合理期間。

表2：於A股回顧期間的A股每日收市價對比發行價格



資料來源：上海證券交易所官方網站 (<http://www.sse.com.cn/>)

於A股回顧期間，A股收市價整體不穩，上海證券交易所所報A股最高及最低收市價分別為人民幣13.59元及人民幣7.28元。於A股回顧期間，A股平均收市價約為人民幣8.75元。吾等注意到，A股收市價自二零一五年十二月八日的人民幣13.59元一直下跌，於二零一六年六月二十四日達至人民幣7.28元的低位。吾等認為該期間的下行趨勢主要受A股整體股票市場負面氣氛的影響。於A股回顧期間，代價股份的發行價格人民幣7.55元屬A股收市價範圍內，較(i) A股最高收市價人民幣13.59元折讓約44.44%；(ii) A股最低收市價人民幣7.28元溢價約3.71%；及(iii) A股回顧期間的A股平均收市價人民幣8.75元折讓約13.71%。



**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

為評估採用市場參考價的90%的公平性及合理性，我們已盡最大努力識別公佈按固定條款進行非公開A股發行並於H股最後交易日前一年期間及直至最後實際可行日期公佈有關發行的五間股份於香港聯合交易所上市的H股公司。我們已識別該等公司所進行的五項可資比較發行(「可資比較發行」)，並認為基於上文載列甄選標準，該可資比較交易清單屬詳盡。

公告日期	股份代號	股份簡稱	定價基準
二零一五年十一月十九日	300	昆明機床	90.00%
二零一六年五月二十七日	1766	中國中車	90.00%
二零一六年九月十四日	719	山東新華製藥股份	90.00%
二零一六年九月十八日	1513	麗珠醫藥	130.60%
二零一六年十月三十一日	2238	廣汽集團	90.00%
		平均：	98.12%

附註：指發行價格為有關定價基準日前20個交易日交易均價的百分比。

吾等認為，H股最後交易日前一年及直至最後實際可行日期的回顧期適合掌握近期市場慣例，因為已考慮將可資比較發行用作取得與近期市況及市態下相關現行市場股價相比之下，有關其他非公開A股發行項下發行價格的近期市場慣例的整體指標。發行價格相對可資比較發行的市場參考價的相應百分比介乎約90.00%至約130.60%，平均約98.12%。因此，代價股份的發行價採納的市場參考價90%的基準與可資比較發行的平均數相若。另外，吾等注意到五項可資比較發行中的四項採用市場參考價的90%為基準。吾等認為，釐定代價股份的發行價格符合一般市場慣例且屬公平合理。

經考慮(i)每股代價股份的發行價格人民幣7.55元乃 貴公司與上海電氣總公司經公平協商後釐定；(ii)釐定代價股份的發行價格基準符合《上市公司重大資產重組管理辦法》；(iii)釐定代價股份的發行價格



**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

符合一般市場慣例；(iv)根據定價基準日前20個交易日A股的交易均價計算，代價股份的發行價格應為每股代價股份人民幣7.55元(按人民幣1元兌港幣1.1361元之匯率計算，相當於港幣8.58元)，高於定價基準日前20個交易日H股的平均收市價；(v)發行價格較股東應佔每股未經審計資產淨值有大幅溢價；(vi)代價股份須遵守自發行日期起計36個月的禁售期；及(vii)如董事會函件中「5.進行擬收購事項之理由及裨益」一節各段詳述，發行代價股份為擬收購事項的一部分，於貴集團有益，吾等認同董事的觀點，認為發行代價股份屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。

### 3. 建議發行及配售A股

根據中國證監會頒佈的《上市公司證券發行管理辦法》，中國上市公司非公開發行股票募集資金，相關股份的發行價格不低於定價基準日前20個交易日公司股票交易均價的90%。建議發行及配售A股的定價基準日為批准建議發行及配售A股的董事會決議公告於上海證券交易所公佈之日。

貴公司建議按照每股A股人民幣7.55元的發行價向包括上海電氣總公司在內的四名投資者建議發行不超過397,350,993股A股，為定價基準日前20個交易日本公司A股交易均價的90%。貴公司已於二零一六年十一月十四日與各目標認購人分別簽訂股份認購協議。每名目標認購人的認購不以彼此的決策及/或行為為條件。本次建議發行及配售A股籌集的所得款項將不超過人民幣3,000,000,000元。

建議發行及配售A股成功與否並不影響收購協議項下交易的實施。

建議發行及配售A股的完成須待股份認購協議所載條件(其中包括)獲達成後，方可作實：

- (i) 股東(上海電氣總公司及其聯繫人除外)於股東特別大會與類別股東會議上以特別決議案批准建議發行及配售A股；
- (ii) 主管國有資產管理機關批准建議發行及配售A股；

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

- (iii) 中國證監會批准建議發行及配售A股；及
- (iv) 就建議發行及配售A股取得法律法規及政府機關所要求的其他必要的事前審批、核准或同意(倘適用)。

有關建議發售及配售A股的其他條款詳情載於董事會函件。

按以上所述，吾等認為股份的發行價格採用定價基準日前20個交易日A股交易均價作為市場參考價，並將該市場參考價的90%作為發行價格，此乃符合《上市公司證券發行管理辦法》。

*建議發行及配售A股項下新A股的比較*

建議發行及配售A股的發行價格為人民幣7.55元(按人民幣1元兌港幣1.1361元之匯率計算，相當於約港幣8.58元)，每股新A股較：

- (a) 於定價基準日前A股最後交易日在上海證券交易所所報A股的收市價每股人民幣8.42元(相當於約港幣9.57元)折讓約10.33%；
- (b) 於定價基準日前5個交易日在上海證券交易所所報A股的平均收市價每股約人民幣8.53元(相當於約港幣9.69元)折讓約11.49%；
- (c) 於定價基準日前10個交易日在上海證券交易所所報A股的平均收市價每股約人民幣8.53元(相當於約港幣9.69元)折讓約11.49%；
- (d) 於定價基準日前20個交易日在上海證券交易所所報A股的平均收市價每股約人民幣8.35元(相當於約港幣9.49元)折讓約9.58%；
- (e) 於定價基準日前H股最後交易日在香港聯合交易所所報H股的收市價每股港幣3.70元溢價約131.89%；

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

- (f) 於定價基準日前20個交易日在香港聯合交易所所報H股的平均收市價每股約港幣3.63元溢價約136.36%；及
- (g) 按於二零一六年九月三十日 貴公司股東應佔未經審計資產淨值約人民幣44,521百萬元及於二零一六年十月三十一日已發行股份總數13,431,156,430股計算，股東應佔未經審計資產淨值每股約人民幣3.31元(相當於約港幣3.76元)溢價約128.10%。

建議發行及配售A股的發行價格人民幣7.55元(按人民幣1元兌港幣1.1361元的匯率計算，相當於港幣8.58元)高於H股回顧期的H股平均收市價，及較(i) H股最高收市價港幣5.04元溢價約70.24%；(ii) H股最低收市價港幣3.03元溢價約183.17%；及(iii) H股回顧期的H股平均收市價港幣3.50元溢價約145.14%。

此外，建議發行及配售項下A股的發行價格人民幣7.55元介乎A股回顧期的A股收市價範圍內，及較(i) A股最高收市價人民幣13.59元折讓約44.44%；(ii) A股最低收市價人民幣7.28元溢價約3.71%；及(iii) A股回顧期的A股平均收市價人民幣8.75元溢價約13.71%。

所有目標認購人根據建議發行及配售A股認購的A股自A股發行完成後起36個月內不得轉讓，惟之後在按照中國證監會及上海證券交易所相關規定的情況下可予轉讓。此外，於發行完成後，倘 貴公司送紅股、資本公積金轉增成本等，所有認購人亦須就該等額外股份遵守禁售期安排。另外，倘本次交易因涉嫌所提供或披露信息存在虛假聲明、誤導性陳述或重大遺漏而被司法機關立案偵查或被中國證監會立案調查，於案件調查結論明確前，目標認購人不得轉讓其於 貴公司的股份權益。鑒於以上所述，吾等認為已設立的禁售期符合《上市公司證券發行管理辦法》。

經考慮(i)釐定建議發行及配售A股的發行價格基準符合《上市公司證券發行管理辦法》；(ii)根據定價基準日前20個交易日A股的交易均價，發行價格應為每股A股人民幣7.55元(按人民幣1元兌港幣1.1361元之匯率計算，相當於港幣8.58元)，遠高於定價基準日前20個交易日H股的平均收市價；(iii)發行價格較股東應佔未

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

經審計每股資產淨值大幅溢價；(iv)建議發行及配售A股須遵守自發行日起計36個月的禁售期；及(v)誠如董事會函件所述，建議發行及配售A股須取得相關政府機關的若干批准，方可作實。故吾等認同董事的意見，認為建議發行及配售A股屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

#### 4. 補償安排

於擬收購事項中，自儀泰雷茲50.10%股權(「**目標資產C**」)採用了收益法的評估結果，目標物業及電氣置業的部分物業(「**目標資產D**」)採用了市場比較法的評估結果。依據中國證監會頒佈的有關法律法規，經 貴公司與上海電氣總公司友好協商，於二零一六年十一月十四日訂立業績補償協議。據此，雙方就收購自儀泰雷茲50.10%股權的設置業績補償條款及減值測試條款，並就收購目標物業及電氣置業的部分物業資產設置了減值測試條款。

##### 4.1 目標資產C的利潤補償及減值測試

###### (1) 利潤補償

上海電氣總公司承諾，自儀泰雷茲於二零一七年、二零一八年及二零一九年(「**利潤補償期間**」)的經審計的扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤(「**實際淨利潤數**」)分別不低於人民幣54,475,900元、人民幣62,945,800元及人民幣64,280,200元(「**承諾淨利潤數**」)。倘未能達成，則上海電氣總公司將按照有關規定向 貴公司進行補償。

貴公司將於二零一七年、二零一八年及二零一九年的年度報告中單獨披露自儀泰雷茲的實際淨利潤數與承諾淨利潤數的差異情況。 貴公司將聘請具有證券業務資格的會計師事務所對實際淨利潤數出具專項審核意見，實際淨利潤數與承諾淨利潤數之間的差異以專項審核意見作為確定依據。

上海電氣總公司須以其於擬收購事項中所取得的代價股份作出補償。如代價股份不足以補償，則上海電氣總公司應以現金予以補償。

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

**(2) 減值測試**

在利潤補償期間屆滿後，貴公司與上海電氣總公司應共同聘請具有證券業務資格的會計師事務所對目標資產C進行減值測試，並在利潤補償期間最後一年的貴公司年度審計報告出具當日或之前出具相應的減值測試審核報告。

如目標資產C的期末減值額大於目標資產C補償期間內已補償的金額，則上海電氣總公司應向貴公司提供額外補償股份，如股份不足以補償，則上海電氣總公司應以現金予以補償。減值測試所涉及的補償股份將參照「6.淨利潤差異的補償」所述利潤補償的股份回購註銷方案處置。

**(3) 總補償**

上海電氣總公司因目標資產C的淨利潤的差異及減值測試所產生應支付的補償股份及現金補償金額總計不得超過相應的目標資產C代價(即人民幣263,025,000.00元)。

有關利潤補償及目標資產C的減值測試詳情載於「13.補償安排」一節。

**4.2 目標資產D的減值測試**

於二零一七年、二零一八年及二零一九年，貴公司與上海電氣總公司應共同聘請具有證券業務資格的會計師事務所對目標資產D進行減值測試，並在二零一七年、二零一八年及二零一九年貴公司年度審計報告出具當日或之前出具相應的減值測試審核報告。如目標資產D發生減值，則上海電氣總公司應向貴公司以代價股份作出補償，如代價股份不足以補償，上海電氣總公司應以現金予以補償。

上海電氣總公司因目標資產D的減值測試所產生應支付的補償股份及現金補償金額總計不得超過相應的目標資產D代價(即人民幣4,544,762,478.60元)。

有關目標資產D的減值測試詳情載於「13.補償安排」一節。

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

經計及(i)於 貴公司利潤補償期間，利潤補償及減值測試用於減輕利潤差額風險或目標資產C及／或目標資產D的資產減值；及(ii) 貴公司就利潤補償及減值測試而言並無負債，故吾等認同董事的意見，認為利潤補償及減值測試屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

**5. 對現有H股公眾股東股權的潛在攤薄**

閣下務請垂注董事會函件「IV.擬收購事項及建議發行及配售A股對本公司股權架構的影響」一節。吾等注意到，現有H股公眾股東的股權將由最後實際可行日期約20.43%下降至(i)緊隨擬收購事項完成後約19.17%；及(ii)緊隨擬收購事項及建議發行及配售A股完成後約18.66%。

經計及(i)進行擬收購事項的理由及裨益；及(ii)收購協議、建議發行及配售A股以及其項下擬進行交易的主要條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益，吾等認為對現有H股公眾股東股權的可能攤薄影響屬合理。

**6. 擬收購事項及建議發行及配售A股的財務影響**

**6.1 資產及負債**

根據董事會函件「V.此次交易的財務影響」一節所載經擴大集團的未經審計備考財務資料，於擬收購事項及建議發行及配售A股完成後，經擴大集團未經審計總資產將(i)由二零一五年十二月三十一日約人民幣165,468百萬元增加約8.20%至約人民幣179,033百萬元；及(ii)由二零一六年九月三十日約人民幣170,935百萬元增加約7.98%至約人民幣184,581百萬元，及經擴大集團未經審計總負債將(i)由二零一五年十二月三十一日約人民幣113,480百萬元增加5.04%至約人民幣119,204百萬元，及(ii)由二零一六年九月三十日約人民幣113,173百萬元增加約5.44%至約人民幣119,333百萬元。



**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

## **6.2 盈利**

於擬收購事項及建議發行及配售A股完成後，上海集優、自儀泰雷茲及電氣置業將成為 貴公司的附屬公司及彼等的財務業績將會於經擴大集團的賬目內合併入賬。根據董事會函件「V.此次交易的財務影響」一節所載經擴大集團的未經審計備考財務資料，經擴大集團的未經審計收益將(i)由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣79,457百萬元增加約10.0%至約人民幣87,441百萬元；及(ii)由截至二零一六年九月三十日止九個月約人民幣54,712百萬元增加約13.1%至約人民幣61,872百萬元，及歸屬於 貴公司所有者淨利潤將(i)由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣2,143百萬元增加約10.3%至約人民幣2,363百萬元；及(ii)由截至二零一六年九月三十日止九個月約人民幣1,769百萬元增加約15.5%至約人民幣2,044百萬元。

## **6.3 資產負債比率**

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，貴集團的資產負債比率約為68.58%及66.21%，分別按於二零一五年十二月三十一日 貴集團總負債約人民幣113,480百萬元除以 貴集團總資產約人民幣165,468百萬元，及於二零一六年九月三十日 貴集團總負債約人民幣113,173百萬元除以 貴集團總資產約人民幣170,935百萬元計算。根據董事會函件「V.此次交易的財務影響」一節所載未經審計的備考財務資料，於擬收購事項及建議發行及配售A股完成後，貴集團的資產負債比率將(i)下降約兩個百分點至二零一五年十二月三十一日約66.58%，按 貴集團總負債約人民幣119,204百萬元除以 貴集團總資產約人民幣179,033百萬元計算；及(ii)下降約1.56個百分點至二零一六年九月三十日約64.65%，按 貴集團總負債約人民幣119,333百萬元除以 貴集團總資產約人民幣184,581百萬元計算。

**獨立財務顧問函件**  
**(華泰金融控股(香港)有限公司)**

**推薦建議**

經考慮上述因素，吾等認為(i)訂立收購協議及收購協議項下擬進行的交易以及建議發行及配售A股予上海電氣總公司乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行，符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)其所載的條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會及類別股東大會上提呈批准收購協議及收購協議項下擬進行交易以及建議發行及配售A股予上海電氣總公司的特別決議案。

此 致

上海電氣集團股份有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
華泰金融控股(香港)有限公司  
董事總經理  
吳梓輝

二零一六年十二月十二日

吳梓輝先生乃證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，且為華泰金融控股(香港)有限公司的負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，以及彼於企業融資業累積逾17年經驗。



**獨立財務顧問函件**  
**(高銀融資有限公司)**

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關持續關連交易條款的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



**GOLDIN FINANCIAL LIMITED**  
**高銀融資有限公司**

高銀融資有限公司  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期  
22樓2202至2209室

敬啟者：

**財務服務框架協議項下  
之持續關連交易**

**緒言**

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關財務服務框架協議項下擬進行之持續關連交易(「該等持續關連交易」)條款的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零一六年十一月十四日的公告(「該公告」)及 貴公司日期為二零一六年十二月十二日致股東的通函(「通函」)中的董事會函件(「董事會函件」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一六年十一月十四日， 貴公司附屬公司上電財務與上海電氣總公司訂立兩份財務服務協議，即上海電氣總公司存款框架協議及上海電氣總公司貸款框架協議，以繼續由上電財務向上電集團提供財務服務。

上海電氣總公司為 貴公司的控股股東，於最後實際可行日期持有 貴公司已發行股本總額約58.12%的股本權益。因此，上海電氣總公司為上市規則第14A章所界定 貴公司的關連人士。由於預期上海電氣總公司存款框架協議及上海電氣總公司貸款框架協議項下各有關交易的最高適用百分比率將高於上市規則第

**獨立財務顧問函件**  
**(高銀融資有限公司)**

14A章所載的5%，該等持續關連交易須遵守上市規則第14A章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。預期上海電氣總公司貸款框架協議項下交易的有關交易的最高適用百分比率將高於5%但低於25%，因此，該交易符合上市規則第14章界定下，須遵守申報及公告規定的須予披露交易。

### **獨立董事委員會**

由全體獨立非執行董事呂新榮博士、簡迅鳴先生及褚君浩博士組成的獨立董事委員會已告成立，以就該等持續關連交易向獨立股東提供意見。

吾等(高銀融資有限公司)已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就該等持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就(其中包括)上海電氣總公司存款框架協議的條款及年度上限(「存款年度上限」)及上海電氣總公司貸款框架協議的條款及年度上限(「貸款年度上限」，或與存款年度上限統稱「年度上限」)是否屬公平合理及符合 貴公司及股東整體利益以及於股東特別大會上就相關決議案的投票意向提供推薦建議。吾等的委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等根據上市規則第13.84條為獨立，就該等持續關連交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或可能合理地認為與吾等獨立性相關的任何其他人士並無任何關係或擁有任何權益。於最後實際可行日期前兩個年度內，吾等曾就修訂持續關連交易的年度上限擔任 貴公司當時獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零一五年四月十四日的通函。除了就上述委聘向吾等支付的正常專業費用外，吾等於最後實際可行日期前兩個年度內概無根據任何安排向 貴公司或上述交易的任何其他訂約方收取任何費用或利益，因此吾等認為上述關係並不影響吾等的獨立性。

### **吾等意見的基準**

在達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)該公告、財務服務框架協議、 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表及 貴公司有關 貴集團截至二零一六年九月三十日止三個月業績的第三季季度報告。吾等亦已審閱 貴公司管理層所提供有關 貴集團營運、財務狀況及前景的若干資料。吾等亦已(i)考慮吾等認為相關的其他資料、分析及市場數據；及(ii)與 貴公

**獨立財務顧問函件**  
**(高銀融資有限公司)**

司管理層就財務服務框架協議、貴集團的業務及未來前景進行的口頭討論。吾等已假設該等資料及聲明以及向吾等提供的任何陳述，於本函件日期在所有重大方面均屬真實、準確及完整，而吾等倚賴該等資料、聲明及陳述以達致吾等的意見。

全體董事就於通函提供有關貴公司的資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函內所載資料於所有重大方面屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載任何聲明產生誤導。吾等認為吾等已獲提供並已審閱所有目前可獲得的資料及當前情況下可獲得的文件，以就該等持續關連交易達致知情意見，並具備充分理據信賴通函所載資料的準確性，以為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑貴公司董事或管理層隱瞞任何重大資料，或任何重大資料屬誤導、失實或不準確。然而，吾等並無就此對貴集團業務或事務或未來前景進行任何獨立詳細調查或審核。吾等的意見須基於最後實際可行日期生效的財務、經濟、市場及其他狀況，以及吾等獲提供的資料。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮該等持續關連交易時作參考而刊發，除供載入通函外，在未經吾等事先書面同意下，不得引述或提述本函件的全部或部分內容，或將本函件作任何其他用途。

### **主要考慮因素及理由**

於達致吾等就上海電氣總公司存款框架協議及上海電氣總公司貸款框架協議致獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### **1. 貴集團、上海電氣總公司及上電財務的資料**

貴集團為中國最大規模工業設備製造集團之一，主要從事以下業務：(i) 設計、生產及銷售核電核島設備產品、風力發電設備產品及大型鑄鍛件等重型機械設備，及提供固體廢棄物綜合利用、污水處理、電站環保和分佈式能源系統的一攬子解決方案；(ii) 設計、生產及銷售火電設備產品及配套設

**獨立財務顧問函件**  
**(高銀融資有限公司)**

備、核電常規島設備產品以及電力輸送及分配設備產品；(iii)設計、生產及銷售電梯、電機、機床、船用曲軸及其他機電產品；及(iv)提供關於發電站項目及其他工業的一體化工程服務、金融產品及服務、國際貿易服務、融資租賃及業務諮詢服務、及保險經紀服務等功能性服務。

上海電氣總公司為 貴公司控股股東，於最後實際可行日期持有 貴公司已發行股本總額約58.12%的股本權益。上海電氣總公司主要業務為管理國有資產及投資活動。上海電氣總公司為上海市國資委全資擁有的企業，並為中國最大的綜合性設備製造集團之一。

上電財務為 貴公司的附屬公司，於最後實際可行日期由 貴公司擁有其89%的股本權益。上海電氣總公司於最後實際可行日期擁有上電財務9.75%的股本權益。上電財務於一九九五年根據「企業集團財務公司管理辦法」獲人民銀行批准成立，向 貴集團及上電集團提供財務服務。上電財務已獲得營運所需的全部批文、許可證及執照。現時中國財務公司(包括上電財務)的監管機構為中國銀行監督管理委員會。根據中國相關法律，上電財務為非銀行的財務公司，可向 貴集團及上海電氣總公司持有不少於20%股本權益或上海電氣總公司控制的公司提供財務服務。

## **2. 訂立財務服務框架協議的理由及裨益**

在中國，集團公司設立並營運財務公司以向集團提供財務服務為通行慣例，因其有助於降低集團公司的財務成本及投資風險。由於中國法律禁止集團內貸款，集團內財務公司的建立使得財務資源得以在集團內部進行高效分配。

於一般及日常業務過程中， 貴集團不時向上電集團提供財務服務。於二零一三年十月三十日，上電財務與上電集團訂立一份存款協議(「現有上海電氣總公司存款框架協議」)及一份貸款協議(「現有上海電氣總公司貸款框架協議」)，或與現有上海電氣總公司存款框架協議統稱「現有財務服務框架協議」，據此，上電財務有條件地同意於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度向上電集團分別提供存款服務及貸款服務。由於上述協議將於本年底屆滿，故 貴集團有意透過訂立財務服務框架協議制訂截至二零一九年十二月三十一日止三個年度其項下擬進行交易的條款，以繼續向上電集團提供財務服務。

**獨立財務顧問函件**  
**(高銀融資有限公司)**

訂立財務服務框架協議，透過改善剩餘資金的使用，將對 貴集團有利。通過根據上海電氣總公司存款框架協議提供持續存款服務，上電財務可從上電集團取得額外自由現金流的來源，促進其貸款組合的發展及有助其不時向集團內其他公司及上電集團提供充裕的貸款金額。另一方面，通過根據上海電氣總公司貸款框架協議提供貸款服務，上電財務額外的自由現金流可暫時轉移到上電集團，作為持續收取利息收入，從而促進 貴集團內的財務資源有效重新分配。

預計 貴集團向上電集團提供財務服務的潛在風險偏低。憑藉彼等已建立超過十年的長期良好合作關係，有關(其中包括)上電集團內公司的財務狀況以及 貴集團提供的財務服務償還條款及慣例， 貴集團與上電集團之間已有透徹了解，有助減少相關信貸風險以及訴訟及爭議風險。此外， 貴集團已/將會採納不同的風險控制措施(有關進一步詳情載於下文「貴集團的內部監控措施」一節)，旨在進一步降低上海電氣總公司貸款框架協議涉及的潛在信貸風險。

經計及以上所述，吾等認為財務服務框架協議於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，且按正常商業條款進行，並符合 貴公司及股東整體利益。

### **3. 財務服務框架協議的主要條款**

#### *上海電氣總公司存款框架協議的定價基準*

根據上海電氣總公司存款框架協議，上電財務就上電集團存款所定的利率受刊載於人民銀行網站的人民銀行相關指引及法規規限。上電財務將參考人民銀行不時設定的相關儲蓄利率以及中國商業銀行設定的利率釐定其利率。

上電財務根據現有上海電氣總公司存款框架協議提供的現時年利率(「現時儲蓄利率」)(可予調整)介乎0.35%至2.31%(視乎存款金額及期限而定(活期存款為0.35%、三個月定期存款為1.54%、六個月定期存款為1.82%、一年定期存款為2.1%、兩年期定期存款為2.31%及協定存款為1.15%))。

**獨立財務顧問函件**  
**(高銀融資有限公司)**

根據人民銀行網站 (<http://www.pbc.gov.cn/>) 的數據，按人民銀行最近於二零一五年十月二十四日更新，人民銀行設定於最後實際可行日期的儲蓄利率(「**人民銀行儲蓄利率**」)及借款利率(「**人民銀行借款利率**」)載列於下文表1。

**表1：人民銀行儲蓄利率及人民銀行借款利率**

存款／貸款	存款／貸款種類	利率 (%)
存款	活期存款	0.35
	定期存款：	
	三個月	1.10
	六個月	1.30
	一年	1.50
	兩年	2.10
	三年	2.75
	協定存款	1.15
貸款	一年或以下	4.35
	多於一年及最多五年	4.75
	多於五年	4.90

吾等已比較現時儲蓄利率及人民銀行儲蓄利率，顯示(i)現時儲蓄利率與活期存款及協定存款的人民銀行儲蓄利率相同；(ii)一年或較短年期存款的現時儲蓄利率相當於相應人民銀行儲蓄利率的140%；(iii)兩年期存款的現時儲蓄利率相當於相應人民銀行儲蓄利率的110%；及(iv)現時儲蓄利率介乎人民銀行允許範圍。此外，吾等自研究中注意到，中國商業銀行於釐定其利率時參考人民銀行設定的儲蓄利率屬一般市場慣例。吾等就透過公開渠道獲得其他中國商業銀行提供的最新存款利率進行研究。透過比較現時儲蓄利率與中國九間商業銀行(當中所有均為有信譽的銀行，包括中國貸款基礎利率的報價組織成員)提供的儲蓄利率(「**商業銀行儲蓄利率**」)，吾等注意到，就上電財務提供的各種存款而言，現時儲蓄利率均在商業銀行儲蓄利率的範圍內。



**獨立財務顧問函件**  
**(高銀融資有限公司)**

誠如 貴公司管理層告知，貴集團內已／將採取各項內部監控及風險措施，以確保根據上海電氣總公司存款框架協議項下的定價條款釐定儲蓄利率。有關內部監控及風險措施的進一步詳情載列於下文「貴集團的內部監控措施」一節。

因此，儘管現時儲蓄利率並非固定且較一年期或較短及兩年期的存款之相應人民銀行儲蓄利率錄得溢價，經計及(i)現時儲蓄利率均在上電財務提供的各種存款的相應商業銀行儲蓄利率範圍內；(ii)因貴集團與上電集團已建立長期合作關係而取得可能較低的信貸風險以及訴訟及爭議風險；及(iii) 貴集團已／將採取足夠的內部監控及風險措施，吾等認為，上海電氣總公司存款框架協議的條款(包括定價基準)乃按一般商業條款進行，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

*上海電氣總公司貸款框架協議的定價基準*

根據上海電氣總公司貸款框架協議，上電財務就向上電集團提供的所有貸款服務設定的利率將受刊載於人民銀行網站的人民銀行相關指引及法規規限。上電財務將主要參考人民銀行不時設定的相關利率設定其利率。受惠於人民銀行近年市場導向利率改革，鼓勵中國財務機構根據其自身情況及現行市場趨勢釐定其利率，而人民銀行設定的利率則被視為基準。上電財務考慮人民銀行設定的利率及客戶的信貸狀況等因素，為不同客戶設定不同貸款利率。此外，於釐定適用於上電集團成員的貸款利率時，上電財務亦參考中國商業銀行向上電集團提供的貸款利率。

目前，上電財務根據現時上海電氣總公司貸款框架協議向上電集團就其人民幣貸款提供的利率(「現時借款利率」)均為一年或較短年期，年利率介乎3.9150%至4.5675%。因此，現時借款利率相當於上文表1所示相應人民銀行借款年利率4.35%的90%至105%。

**獨立財務顧問函件**  
**(高銀融資有限公司)**

於評估上電財務根據上海電氣總公司貸款框架協議向上電集團提供的利率的公平性及合理性時，吾等已審閱上海電氣總公司與中國獨立財務機構就上海電氣總公司取得貸款融資訂立的兩份貸款協議(「**貸款協議樣本**」)。經計及(i)貸款協議樣本乃於最後實際可行日期前六個月期間內訂立，該期間被視為最近及在現行市況下；及(ii)貸款協議樣本項下貸款期限為一年內，與上電財務目前向上電集團提供的該等貸款一致，吾等認為，貸款協議樣本屬公平且具代表性。根據吾等的分析，吾等注意到現時借款利率與獨立第三方根據貸款協議樣本向上海電氣總公司提供的貸款利率類似。

儘管如此，貴集團已／將採取各項內部監控及風險措施，以確保遵照上海電氣總公司貸款框架協議項下的定價條款釐定貸款利率。有關內部監控及風險措施的進一步詳情載列於下文「貴集團的內部監控措施」一節。

經計及(i)現時借款利率一般與相應人民銀行借款利率相若；(ii)現時借款利率與貸款協議樣本項下貸款利率類似；(iii) 貴集團已／將採取足夠的內部監控及風險措施，吾等認為，上海電氣總公司貸款框架協議的條款(包括定價基準)乃按一般商業條款，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

#### **4. 貴集團的內部監控措施**

根據董事會函件，貴集團將採取多項內部監控措施如下：(i)上電財務的財務部門將每月審閱中國商業銀行公佈的存款利率以及相應審閱上電財務根據上海電氣總公司存款框架協議提供的利率；(ii)上電財務將予召開總經理會議以釐定及調整上電財務所提供的存款利率，其須向財政結算部門、存款業務部門及支援部門提供指引，以決定、執行及監察經考慮相關法律及法規以及市場上商業銀行提供的條款後釐定的存款利率；(iii)上電財務的信貸審批委員會將審查及批核根據上海電氣總公司貸款框架協議向上電集團提供的貸款融資金額及其項下的相關條款；(iv)上電財務內部信貸批核委



**獨立財務顧問函件**  
**(高銀融資有限公司)**

員會向上電集團授出各項貸款的批文均由高級管理層審閱；(v) 貴公司的審核委員會將每季審閱上電財務與上電集團訂立的存款／貸款服務；(vi) 其將於每季向上電集團要求取得財務報表；及(vii) 亦於緊接上電財務的財務部門向上電集團授出任何貸款前要求上電集團提供每月管理賬目。

吾等注意到，貴集團在該等持續關連交易不同階段內會就內部監控措施之執行實行職責分工。於訂立該等持續關連交易前，每月審閱其他中國商業銀行提供的利率有助確保更新參考利率將用於上海電氣總公司存款框架協議的利率比較。此外，上電財務召開的總經理會議將有助確保所提供的存款利率乃經考慮相關法律及法規以及市場上商業銀行提供的條款後釐定。再者，各項貸款的批文均由上電財務內部信貸批核委員會授出，其後由高級管理層進一步審閱，故減少向上電集團授出貸款時導致的欺詐及錯誤風險。另外，透過緊接授出貸款前取得上電集團的每月管理賬目，上電財務的企業融資部將可評估上電集團各成員公司的最新財務狀況，繼而提供貸款授出程序的可用基準。於訂立該等持續關連交易後，上電財務企業融資部編製的上電集團財務報表的季度審閱有助不時分析財務狀況以及上電集團各成員公司的信貸表現。此外，上市規則規定 貴公司獨立非執行董事及核數師須就該等持續關連交易進行年度審閱，有關進一步詳情載於下文「交易的年度審閱」一節，而倘上述任何一方未能確認其項下所需事宜，貴公司須即時刊發公告。

經考慮上文所述，吾等認為，貴集團須備有足夠內部監控措施以確保遵守財務服務框架協議的條款，如上文「財務服務框架協議」一節所分析，按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

## **5. 建議年度上限**

下列表2概述(i) 截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一六年九月三十日止九個月按現時財務服務框架協議的存款／貸款(包括利息)及貼現服務的過往每日最高結餘；及(ii) 截至二零一九年十二月三十一日止三個年度按財務服務框架協議的建議年度上限。

**獨立財務顧問函件**  
**(高銀融資有限公司)**

**表2：現時財務服務框架協議項下存款／貸款及貼現服務的過往每日存款最高結餘及建議年度上限概要**

	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月			截至十二月三十一日止年度		
	存款／貸款及 貼現服務的 過往每日最高結餘		存款／貸款及 貼現服務的 過往每日 最高結餘	存款／貸款及貼現服務的建議 每日最高結餘		
	二零一四年	二零一五年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	
	約(人民幣百萬元)			約(人民幣百萬元)		
上電集團的實際／估計 每日存款最高結餘	4,649.7	5,828.3	5,828.3	7,500	7,500	7,500
上電集團的實際／估計 每日貸款及貼現服務最高結餘	5,625.9	6,784.5	6,784.5	7,500	7,500	7,500

### 5.1 建議存款年度上限

截至二零一七年十二月三十一日止年度的建議存款年度上限約為人民幣7,500.0百萬元，佔上電集團截至二零一六年九月三十日止九個月的存款過往每日存款最高結餘約28.7%，並預期於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度維持不變。

誠如 貴公司管理層告知，建議存款年度上限主要參考(i)上電集團根據現時上海電氣總公司存款框架協議於上電財務的存款(包括利息)的過往每日最高結餘；及(ii)上電集團將於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度的預計存款金額。

**獨立財務顧問函件**  
**(高銀融資有限公司)**

*(i) 存款的過往每日最高結餘*

根據表2，截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一六年九月三十日止九個月，上電集團根據現時上海電氣總公司存款框架協議的存款的過往每日最高結餘分別約為人民幣4,649.7百萬元、約人民幣5,828.3百萬元及人民幣5,828.3百萬元，佔截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度期間週期性增長約25.3%以及截至二零一六年九月三十日止一個年度及九個月期間週期性增長0.0%。

誠如 貴公司管理層告知，上海電氣總公司於二零一五年採取基金管理政策，據此，上電集團各成員公司須於上電財務維持其不少於80%的存款(「集中政策」)。儘管(其中包括)上電集團於截至二零一六年九月三十日止一個年度及九個月僅於上電財務維持約65%的存款，採取集中政策帶動截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度期間錄得過往每日存款最高結餘增長。截至二零一六年九月三十日止九個月，上電集團的業務發展相對穩定，導致上電集團的存款的過往每日最高結餘於期內維持穩定，約為人民幣5,828.3百萬元。

*(ii) 存款的估計金額*

於評估上電集團的存款估計金額時，吾等主要考慮上海電氣總公司現時的資金管理政策及上電集團日後的潛在集資活動。

吾等了解到集中政策將於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度按照上電集團成員公司預期嚴格遵守的情況下維持有效。經計及上電財務將繼續為上電集團成員於香港擁有境外資金的中央樞紐，吾等認為上海電氣總公司的集中政策貢獻現時上海電氣總公司存款框架協議項下存款的過往金額，將有助取得截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年上電集團大部份存款估計金額。

另一方面，上海電氣總公司有意於二零一七年發行本金額約為人民幣2,500百萬元的中期票據(「票據發行」)。按上電集團與 貴集團的溝通，雙方同意來自票據發行的潛在所得款項淨值將主要存放於上電財務。於最後實際可行日期，批准票據發行已獲上海電氣總公司的董事會及上海市國資委批授。預期於票據發行完成後，上電集團存入的資金金額將有所增長。此外，吾等獲告知，預期與二零一七年相比，上電集團於整個二零一八年及二零一九年有相對穩定的業務發展。

**獨立財務顧問函件**  
**(高銀融資有限公司)**

因此，經計及(i)因集中政策及票據發行，估計上電集團於二零一七年存入的資金金額有所增加；(ii)上電集團於二零一八年及二零一九年的業務發展相對穩定；及(iii)在上電集團穩定發展下表現出穩定趨勢的上電集團存入資金的過往每日最高結餘，吾等認為存款年度上限的釐定屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

## 5.2 建議貸款年度上限

截至二零一七年十二月三十一日止年度，建議貸款年度上限金額約為人民幣7,500.0百萬元，較截至二零一六年九月三十日止九個月上電集團借入資金的過往每日最高結餘增加約10.5%，及預期於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度期間維持不變。

據 貴公司管理層告知，建議貸款年度上限主要參考(i)根據現時上海電氣總公司貸款框架協議，上電集團向上電財務借入貸款的過往每日最高結餘(包括利息)；及(ii)於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度，上電集團借入的資金估計金額釐定。

### (i) 借入資金的過往每日最高結餘

誠如表2所示，根據現時上海電氣總公司貸款框架協議，借入資金的過往每日最高結餘於截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一六年九月三十日止九個月分別約為人民幣5,625.9百萬元、約人民幣6,784.5百萬元及人民幣6,784.5百萬元，相當於截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度期間週期性增長約20.6%及截至二零一六年九月三十日止一個年度及九個月期間週期性增長0.0%。

截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度期間，上電集團作出貸款的過往每日最高結餘增長，乃由於(其中包括)在二零一五年實施集中政策。根據集中政策，上電集團成員公司獲鼓勵(其中包括)控制與外部各方訂立的貸款規模及集中從上電財務取得貸款以滿足需求。此外，誠如「存款的過往每日最高結餘」分節所提及，於截至二零一六年九月三十日止九個月期間，上電集團的業務發展相對穩定。因此，於截至二零一六年九月三十日止九個月期間，上電集團的資金需求相對穩定，致使上電集團期內借入資金的過往每日最高結餘穩定。

**獨立財務顧問函件**  
**(高銀融資有限公司)**

*(ii) 借入資金的估計金額*

在評估上電集團借入資金的估計金額時，吾等主要考慮上海電氣總公司的現時資金管理政策及上電集團未來的潛在資金需求。

鑒於集中政策於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度將繼續生效，預期上電集團成員公司將繼續自上電財務獲取貸款以滿足需求，於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年根據上海電氣總公司貸款框架協議獲得借入的資金大部份估計金額得到潛在保障。

與截至二零一六年九月三十日止九個月相比，上電集團預期於二零一七年的資金需求將有所增長，而於二零一八年及二零一九年業務發展相對穩定。據 貴公司管理層告知，上海海立(集團)股份有限公司(「上海海立」)(上電集團的成員公司，於上海聯合交易所上市)未來有意轉移其外部融資至從上電財務取得的內部融資。與上海海立於二零一六年上半年期間借入資金的過往每日最高結餘約人民幣280百萬元相比，預期該數字將大幅增加約178.6%至二零一七年約人民幣780百萬元，繼而於二零一八年溫和增加至約人民幣880百萬元，預期於二零一九年漸趨穩定。此外，上海電氣(集團)香港有限公司(為上海電氣總公司的全資附屬公司)於二零一五年以注資方式取得巴基斯坦塔爾煤田一區塊發電有限責任公司(迪拜)(「迪拜公司」)約60.8%股權。迪拜公司主要從事(其中包括)投資、建設、經營及維護迪拜燃煤火力發電廠及相關設施。吾等認為上電集團未來將需要資金，以支持迪拜公司於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度的日常營運。

因此，經計及(i)因集中政策以及上海海立及迪拜公司當時的資金需求，估計上電集團於二零一七年借入的資金金額有所增加；(ii)上電集團於二零一八年及二零一九年的業務發展相對穩定；及(iii)在上電集團穩定發展下表現出穩定趨勢的上電集團借入資金的過往每日最高結餘，吾等認為貸款年度上限的釐定屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

**獨立財務顧問函件**  
**(高銀融資有限公司)**

**6. 交易的年度審查**

建議年度上限將由獨立非執行董事每年進行審查，有關詳情須載入 貴公司往後刊發的年報及賬目。此外，根據上市規則，貴公司核數師須向董事會出具函件，確認(其中包括)該等持續關連交易乃按其條款進行，且未超逾建議年度上限。另外，根據上市規則，如 貴公司獲悉或有理由相信獨立非執行董事及／或其核數師將無法確認有關交易的條款或確認未超逾相關年度上限，則 貴公司須刊發公告。吾等認為，貴公司已採取適當措施規管財務服務框架協議項下的該等持續關連交易及保障獨立股東的利益。

**推薦建議**

經考慮上文所述的主要因素及理由，吾等認為該等持續關連交易將於 貴公司一般及日常業務過程中進行，而財務服務框架協議的條款(包括建議年度上限)乃按一般商業條款進行，對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東並向獨立董事委員會推薦向獨立股東建議投票贊成將於股東特別大會上提呈批准相關決議案。

此 致

上海電氣集團股份有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
高銀融資有限公司  
董事  
鄧振輝  
謹啟

二零一六年十二月十二日

*附註*：鄧振輝先生為已向證券及期貨事務監察委員會登記的持牌人士，並為根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的高銀融資負責人員。彼於企業融資業積逾10年經驗。

## 股東特別大會通告



SHANGHAI ELECTRIC GROUP COMPANY LIMITED

上海電氣集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：02727)

### 股東特別大會通告

茲通告上海電氣集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年十二月二十九日(星期四)上午九時正假座中國上海市漕寶路509號上海華美達廣場新園酒店B樓3樓興園廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情批准下列決議案：

#### 特別決議案：

1. 考慮及批准關於本公司發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易方案的議案：

#### 發行股份購買資產

- 1.1 交易雙方；
- 1.2 交易標的；
- 1.3 定價原則及交易價格；
- 1.4 期間損益安排；
- 1.5 權屬轉移手續辦理及違約責任；
- 1.6 發行股份的種類和面值；
- 1.7 股份發行對像；
- 1.8 發行股份的方式及認購方式；
- 1.9 發行股份的定價基準日、定價依據和發行價格；
- 1.10 發行股份數量；

\* 僅供識別



## 股東特別大會通告

- 1.11 鎖定期安排；
- 1.12 本次發行股份的上市地點；
- 1.13 本次發行前公司滾存未分配利潤的處理；
- 1.14 決議有效期；

### 發行股份募集配套資金

- 1.15 發行股份的種類和面值；
  - 1.16 發行對像及認購方式；
  - 1.17 發行價格；
  - 1.18 發行數量；
  - 1.19 募集資金用途；
  - 1.20 鎖定期安排；
  - 1.21 本次募集配套資金發行股份的上市地點；及
  - 1.22 決議有效期。
2. 考慮及批准《上海電氣集團股份有限公司發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易報告書(草案)》及其摘要。
  3. 考慮及批准關於簽署附生效條件的《上海電氣(集團)總公司與上海電氣集團股份有限公司之發行股份購買資產協議》的議案。
  4. 考慮及批准關於簽署附生效條件的《業績補償協議》的議案。
  5. 考慮及批准關於本公司與認購對像簽署附生效條件的《股份認購協議》的議案。



## 股東特別大會通告

6. 考慮及批准關於本次交易可能攤薄本公司當期每股收益及填補措施的議案。
7. 考慮及批准關於提請股東大會授權董事會及董事會授權人士辦理本公司本次交易相關事宜的議案。
8. 考慮及批准關於本公司前次募集資金使用情況報告的議案。
9. 考慮及批准關於建議修訂公司章程的議案。

### 普通決議案：

1. 考慮及批准關於本公司發行股份購買資產並募集配套資金構成關聯交易的議案。
2. 考慮及批准關於本次交易涉及的評估機構的獨立性、評估假設前提的合理性、評估方法與評估目的的相關性以及評估定價的公允性的議案。
3. 考慮及批准關於本次交易審計機構、資產評估機構出具的相關報告的議案。
4. 考慮及批准關於本公司發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易符合相關法律、法規規定的議案。
5. 考慮及批准關於本次交易符合《關於規範上市公司重大資產重組若干問題的規定》第四條規定的議案。
6. 考慮及批准上海電氣總公司存款框架協議項下的持續關連交易及建議年度上限。
7. 考慮及批准上海電氣總公司貸款框架協議項下的持續關連交易及建議年度上限。

## 股東特別大會通告

8. 考慮及批准MESMEE採購大綱協議項下的持續關連交易及建議年度上限。

承董事會命  
上海電氣集團股份有限公司  
黃迪南  
董事會主席

中國上海，二零一六年十一月十四日

於本通告日期，本公司執行董事為黃迪南先生、鄭建華先生及黃甌先生；本公司非執行董事為李健勁先生、朱克林先生及姚珉芳女士；而本公司獨立非執行董事為呂新榮博士、簡迅鳴先生及褚君浩博士。

附註：

1. 股東特別大會以投票方式表決。
2. A股及H股持有人在投票方面當作相同類別股東。本公司將於二零一六年十一月二十九日(星期二)至二零一六年十二月二十九日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理H股股東登記，期間不會辦理H股過戶登記手續。凡於二零一六年十二月二十九日(星期四)名列H股股東名冊的H股持有人均有權出席股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，尚未辦理股份過戶登記的本公司H股持有人須不遲於二零一六年十一月二十八日(星期一)下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票交回H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
3. 有權出席股東特別大會並於會上投票的各股東可委任一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為股東。擬委任一名或多名代表的各股東請事先審閱關於股東特別大會的通函。
4. 代表委任表格須由股東或其正式書面授權的代表簽署。倘股東為公司，則須加蓋公司印鑑或由董事或正式授權的代表簽署。倘表格由股東的代表簽署，則授權該代表簽署的授權書或其他授權文件須經公證人證明。
5. H股持有人的代表委任表格連同經授權人簽署或經公證人證明的授權書或其他授權文件(如有)須不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間24小時前送達香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。
6. 有意親身或委任代表出席股東特別大會的H股股東，須於二零一六年十二月九日(星期五)或之前將回條交回香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

## 股東特別大會通告

7. 預期股東特別大會為時不超過半天。出席大會的股東或受委代表須自行負責交通及食宿開支。出席大會的股東或其受委代表須出示身份證明文件。
8. 提呈股東特別大會審議批准的議案詳情，請參閱本公司即將就股東特別大會而於二零一六年十二月五日或之前刊發的通函。



SHANGHAI ELECTRIC GROUP COMPANY LIMITED

上海電氣集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：02727)

H 股類別股東會議通告

茲通告上海電氣集團股份有限公司(「本公司」)謹訂緊接於二零一六年十二月二十九日(星期四)假座中國上海市漕寶路509號上海華美達廣場新園酒店B樓3樓興園廳舉行的股東特別大會(「股東特別大會」)及A股類別股東會議(「A股類別股東會議」)或其續會結束或休會後舉行H股類別股東會議(「H股類別股東會議」)，藉以考慮及酌情批准下列決議案：

特別決議案：

1. 考慮及批准關於本公司發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易方案的議案：

發行股份購買資產

- 1.1 交易雙方；
- 1.2 交易標的；
- 1.3 定價原則及交易價格；
- 1.4 期間損益安排；
- 1.5 權屬轉移手續辦理及違約責任；
- 1.6 發行股份的種類和面值；
- 1.7 股份發行對像；
- 1.8 發行股份的方式及認購方式；
- 1.9 發行股份的定價基準日、定價依據和發行價格；

\* 僅供識別

## H 股類別股東會議通告

- 1.10 發行股份數量；
- 1.11 鎖定期安排；
- 1.12 本次發行股份的上市地點；
- 1.13 本次發行前公司滾存未分配利潤的處理；
- 1.14 決議有效期；

### 發行股份募集配套資金

- 1.15 發行股份的種類和面值；
  - 1.16 發行對像及認購方式；
  - 1.17 發行價格；
  - 1.18 發行數量；
  - 1.19 募集資金用途；
  - 1.20 鎖定期安排；
  - 1.21 本次募集配套資金發行股份的上市地點；及
  - 1.22 決議有效期。
- 2. 考慮及批准《上海電氣集團股份有限公司發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易報告書(草案)》及其摘要。
  - 3. 考慮及批准關於簽署附生效條件的《上海電氣(集團)總公司與上海電氣集團股份有限公司之發行股份購買資產協議》的議案。
  - 4. 考慮及批准關於簽署附生效條件的《業績補償協議》的議案。
  - 5. 考慮及批准關於本公司與認購對像簽署附生效條件的《股份認購協議》的議案。

## H 股類別股東會議通告

6. 考慮及批准關於本次交易可能攤薄公司當期每股收益及填補措施的議案。
7. 考慮及批准關於提請股東大會授權董事會及董事會授權人士辦理本公司本次交易相關事宜的議案。
8. 考慮及批准關於本公司前次募集資金使用情況報告的議案。

承董事會命  
上海電氣集團股份有限公司  
黃迪南  
董事會主席

中國上海，二零一六年十一月十四日

於本通告日期，本公司執行董事為黃迪南先生、鄭建華先生及黃甌先生；本公司非執行董事為李健勁先生、朱克林先生及姚珉芳女士；而本公司獨立非執行董事為呂新榮博士、簡迅鳴先生及褚君浩博士。

附註：

1. H股類別股東會議以投票方式表決。
2. 本公司將於二零一六年十一月二十九日(星期二)至二零一六年十二月二十九日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理H股股東登記，期間不會辦理H股過戶登記手續。凡於二零一六年十二月二十九日(星期四)名列H股股東名冊的H股持有人均有權出席H股類別股東會議並於會上投票。為符合資格出席H股類別股東會議並於會上投票，尚未辦理股份過戶登記的本公司H股持有人須不遲於二零一六年十一月二十八日(星期一)下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票交回H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
3. 有權出席H股類別股東會議並於會上投票的各H股持有人可委任一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為股東。擬委任一名或多名代表的H股持有人請事先審閱關於股東特別大會的通函。
4. 代表委任表格須由H股持有人或其正式書面授權的代表簽署。倘H股持有人為公司，則須加蓋公司印鑒或由董事或正式授權的代表簽署。倘表格由H股持有人的代表簽署，則授權該代表簽署的授權書或其他授權文件須經公證人證明。

## H 股類別股東會議通告

5. 代表委任表格連同經授權人簽署或經公證人證明的授權書或其他授權文件(如有)須不遲於H股類別股東會議或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間24小時前送達香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓,方為有效。填妥及交回代表委任表格後,H股持有人仍可親自出席H股類別股東會議,並於會上投票。
6. 擬親自或委任代表出席H股類別股東會議的H股持有人,須於二零一六年十二月九日(星期五)或之前將回條交回香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
7. 預期H股類別股東會議為時不超過半天。出席大會的H股持有人或受委代表須自行負責交通及食宿開支。出席大會的H股持有人或受委代表須出示身份證明文件。
8. 提呈H股類別股東會議審議批准的議案詳情,請參閱本公司即將就股東特別大會和H股類別股東會議而於二零一六年十二月五日或之前刊發的通函。

以下為獨立估值師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對上海電氣(集團)總公司與2016年9月30日持有的26幅土地及其上建築物、構築物(「目標物業」)和上海電氣集團置業有限公司(「電氣置業」)持有的物業的估值的估值而編製的函件及估值證書全文，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓  
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001  
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

於二零一六年十一月十四日，上海電氣集團股份有限公司(「貴公司」)與上海電氣(集團)總公司(上海電氣總公司)訂立收購協議，據此 貴公司擬收購由上海電氣總公司持有的上海集優47.18%的股權、自儀泰雷茲50.10%的股權、電氣置業100%的股權及目標物業。上述擬置入資產代價合計人民幣6,628,280,951.50元擬由 貴公司以每股代價人民幣7.55元的發行價格向上海電氣總公司發行877,918,006股代價股份的方式支付。

吾等茲遵照 閣下指示，就上海電氣(集團)總公司於中華人民共和國(「中國」)持有的目標物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的該等其他資料，以便就物業權益於2016年9月30日(「估值日期」)的市場價值向 閣下提供吾等的意見。

目標物業中有十四幅土地及第11號物業的部分土地是劃撥、授權經營或空轉土地。所謂劃撥、授權經營或空轉是指地塊由政府分配而並未支付出讓金。截至本報告出具日期，上海電氣(集團)總公司正在就上述劃撥、授權經營或空轉土地與上海有關規劃和土地管理部門簽訂上海市國有建設用地使用權出讓合同，出讓土地房地產權證尚在辦理過程中。



由電氣置業持有的物業中有22幅土地是劃撥、授權經營、空轉土地或受土地使用協議書限制的土地，即由政府分配土地而無需支付出讓金。截至本報告出具日期，電氣置業將就上述劃撥、授權經營或空轉土地的18幅地塊與上海有關規劃和土地管理部門簽訂上海市國有建設用地使用權出讓合同。出讓土地房地產權證尚在辦理過程中。剩餘4幅地塊，有2幅根據政府規劃被列為土地收儲範圍，另2幅根據中國相關政策，電氣置業無法辦理土地出讓手續。

吾等的估值基於市場價值進行。市場價值之定義為「經適當市場推廣後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受強迫的情況下於估值日期就有關物業達成公平交易的估計金額」。

針對3號，5號至24號，26號，27號，29號，32號至35號，37號至39號，44號，45號，47號，53號，61號，67號，68號和73號物業，基於物業性質及其所在之特定位置，不大可能有可資比較之相關市場成交個案，因此物業權益乃參考其折舊重置成本以成本法進行估值。

折舊重置成本之定義為「以現代等價資產置換資產目前成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途的估計市值，加上為改善進行重置(重建)的目前成本，再減去實際損耗及所有相關形式的陳舊和優化計算。對地塊進行估值時，參考當地可用的銷售證據。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的潛在獲利能力而定。在吾等之估值中，其作為唯一權益適用於整個建築群或開發項目，假定未對該建築群或開發項目進行零碎交易。

遵照 貴公司指示，吾等針對餘下物業進行估值時，採用直接比較法進行評估，即假設該等物業權益按現有狀況即時交易出售，並參考相關市場可資比較的銷售交易個案。已考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售物業權益，並無涉及任何可影響有關物業權益的價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益。

吾等的報告中並無考慮任何所估物業權益欠負的任何質押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設有關於物業概無附帶可影響其價值的繁重業權負擔、限制及支銷。

該等物業的估值乃是基於其權証上的規範用途而進行的。

在進行物業權益估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒布的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等相當倚賴貴上海電氣(集團)總公司和電氣置業提供的資料，並接納給予吾等有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃和其他一切有關事項的意見。

吾等曾獲展示有關物業權益的房地產權證，並已作出有關查詢。吾等在可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大業權負擔或任何租約修訂。吾等相當倚賴 貴公司中國法律顧問通力律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無就有關物業進行詳細測量以核實面積的真確性，但吾等假設所獲的業權文件和正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行開發。吾等估值時假設該等方面的狀況均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞，亦無測試任何設施。

高景棠先生，盛麒麟先生、閆績韜先生和徐曉彤先生由2016年10月10日至2016年10月25日對物業進行視察。高景棠先生是英國皇家特許測量師協會會員，並與並於中國物業估值方面擁有12年經驗。盛麒麟先生為測繪學學士，並於中國物業估值方面擁有二年經驗。閆績韜先生為英國皇家特許測量師協會學生會員，並於中國物業估值方面擁有二年經驗。徐曉彤先生為房地產評估學學士，並於中國房地產行業擁有三年經驗。

吾等並無理由懷疑上海電氣(集團)總公司和電氣置業提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求並獲上海電氣(集團)總公司和電氣置業確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告闡述的所有貨幣數值均以人民幣為單位。

隨函附奉估值證書。

此 致

中國  
上海市  
興義路8號  
上海萬都中心30樓  
上海電氣集團股份有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
董事  
姚贈榮  
*MRICS MHKIS RPS (GP)*  
謹啟

2016年12月12日

附註：姚贈榮威特許測量師，擁有22年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

## 估值匯總

## 第一類 — 由上海電氣(集團)總公司持有的目標物業

序號	物業	於2016年9月30日	市場價值供參考
		現況下的市場價值 人民幣	(針對尚未獲取 合適權証之物業) 人民幣
1.	位於中國上海市 黃浦區 四川中路 110號的 一幢辦公樓	無商業價值	308,300,000
2.	位於中國上海市 黃浦區 四川中路 126弄10號至20號的 一幢商業樓宇	無商業價值	288,200,000
3.	位於中國上海市 靜安區 共和新路3301號的 一幅土地、 9幢樓宇及 多幢構築物	無商業價值	266,238,000
4.	位於中國上海市 靜安區 西藏北路 571號的 第3、4和6層及 1間地下室	58,210,000	不適用

序號	物業	市場價值供參考 (針對尚未獲取 合適權証之物業)	
		於2016年9月30日 現況下的市場價值 人民幣	人民幣
5.	位於中國上海市 靜安區 廣中西路191號的 一幅土地、 14幢樓宇及 多幢構築物	無商業價值	311,024,000
6.	位於中國上海市 松江區 光星路8號的 一幅土地、 20幢樓宇及 多幢構築物	無商業價值	85,087,000
7.	位於中國上海市 松江區 永豐路35號的 一幅土地、 19幢樓宇及 多幢構築物	無商業價值	39,459,000
8.	位於中國上海市 松江區 松江鎮 樂都路255號的 一幅土地、 23幢樓宇及 多幢構築物	無商業價值	74,889,000
9.	位於中國上海市 松江區 方塔北路236號的 一幅土地、 46幢樓宇及 多幢構築物	70,377,000	不適用

序號	物業	於2016年9月30日 現況下的市場價值 人民幣	市場價值供參考 (針對尚未獲取 合適權証之物業) 人民幣
10.	位於中國上海市 松江區北內路32號的 一幅土地及 57幢樓宇	151,129,000	不適用
11.	位於中國上海市 嘉定區安亭鎮 昌吉路18、28號的 兩幅土地、 25幢樓宇及 多幢構築物	10,776,000	133,117,000
12.	位於中國上海市 嘉定區南翔鎮滬 宜公路950號的 一幅土地及 24幢樓宇	19,516,000	不適用
13.	位於中國上海市 寶山區長江西路 815號的一幅土地及 4幢樓宇	66,876,000	不適用
14.	位於中國上海市 閔行區 龍吳路4299弄1號的 一幅土地、 30幢樓宇及 多幢構築物	96,799,000	不適用

序號	物業	於2016年9月30日	市場價值供參考
		現況下的市場價值 人民幣	(針對尚未獲取 合適權証之物業) 人民幣
15.	位於中國上海市 浦東新區寧橋路 668號的一幅土地及 1幢樓宇	130,645,000	不適用
16.	位於中國上海市 閔行區 銀都路4399號的 一幅土地、 8幢樓宇及 多幢構築物	225,347,000	不適用
17.	位於中國上海市 閔行區 景谷路250號的 一幅土地、 12幢樓宇及 多幢構築物	67,471,000	不適用
18.	位於中國上海市 閔行區 滬閔路1111號的 一幅土地及 22幢樓宇	160,794,000	不適用
19.	位於中國上海市 閔行區 江川路555號的 一幅土地及 1幢樓宇	無商業價值	1,064,000

序號	物業	市場價值供參考 (針對尚未獲取 合適權証之物業)	
		於2016年9月30日 現況下的市場價值 人民幣	人民幣
20.	位於中國上海市 楊浦區 世界路141號的 一幅土地和 6幢樓宇	42,270,000	不適用
21.	位於中國上海市 楊浦區 軍工路1076號的 一幅土地及 1幢樓宇	無商業價值	2,981,000
22.	位於中國上海市 楊浦區 軍工路 1050、1060號的 一幅土地、 21幢樓宇及 多幢構築物	無商業價值	81,658,000
23.	位於中國上海市 楊浦區 軍工路1140號的 四幅土地、 15幢樓宇及 多幢構築物	無商業價值	97,693,000
		總計：	
		<u>1,100,210,000</u>	<u>1,689,710,000</u>

附註：評估以上物業時，由於相關土地出讓程序正在進行中且合這房地產權証尚未獲得，我們並未賦予該等物業商業價值。然而，為供參考，我們假設該類物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，以評估其市場價值。



## 第二類 — 由電氣置業持有的物業

序號	物業	於2016年9月30日 現況下的市場價值 人民幣	市場價值供參考 (針對尚未獲取 合適權証之物業) 人民幣
24.	位於中國上海市 楊浦區長陽路 2467號的 一幅土地和6幢樓宇	無商業價值	74,248,000
25.	位於中國上海市 靜安區 南匯路73、75、77號的 一幢工業樓	83,608,000	不適用
26.	位於中國上海市 閔行區 七莘路 182號的 一幅土地及3幢樓宇	無商業價值	27,707,000
27.	位於中國上海市 靜安區 共和新路3230號的 一幅土地及一幢倉庫樓宇	無商業價值	33,958,000
28.	位於中國上海市 靜安區 西康路 400號的一幢辦公樓	無商業價值	153,044,000

序號	物業	於2016年9月30日 現況下的市場價值 人民幣	市場價值供參考 (針對尚未獲取 合適權証之物業) 人民幣
29.	位於中國上海市 徐匯區 宜山路250弄12號的 一幅土地及2幢樓宇	無商業價值	19,736,000
30.	位於中國上海市 黃浦區 西藏南路 1406號的 四幢辦公樓宇	無商業價值	68,900,000
31.	位於中國上海市 靜安區 北京西路 1287號的 一幢辦公樓	無商業價值	115,600,000
32.	位於中國上海市 靜安區 常德路800號的 一幅土地及12幢樓宇	無商業價值	195,196,000
33.	位於中國上海市 靜安區 汶水路51號的 一幅土地及6幢樓宇	無商業價值	266,630,000

序號	物業	於2016年9月30日 現況下的市場價值 人民幣	市場價值供參考 (針對尚未獲取 合適權証之物業) 人民幣
34.	位於中國上海市 閘北區 天通庵路121號的 一幅土地及一幢樓宇	無商業價值	6,343,000
35.	位於中國上海市 楊浦區 翔殷路 165號的 一幅土地及5幢樓宇	無商業價值	75,383,000
36.	位於中國上海市 閔行區 江川路550弄7號的 3幢樓宇	無商業價值	12,300,000
37.	位於中國上海市 嘉定區 滬宜公路868號的 一幅土地及10幢樓宇	無商業價值	21,130,000
38.	位於中國上海市 閘北區 天通庵路465號的 一幅土地及8幢樓宇	無商業價值	28,806,000

序號	物業	於2016年9月30日 現況下的市場價值 人民幣	市場價值供參考 (針對尚未獲取 合適權証之物業) 人民幣
39.	位於中國上海市 黃浦區 局門路458號的 一幅土地及一幢樓宇	無商業價值	51,130,000
40.	位於中國上海市 黃浦區福州路 105號的3幢樓宇的 第1、2和5層	無商業價值	57,232,000
41.	位於中國上海市 黃浦區 河南中路 271弄1號一幢大樓 第3層的5間辦公室 (301室至304室和311室)	無商業價值	7,201,000
42.	位於中國上海市 黃浦區 江西中路170號的 四間辦公室(室號410、704、 802和901)	無商業價值	19,700,000
43.	位於中國上海市 黃浦區 四川中路49號一幢大樓的 第二層和第三層	無商業價值	34,134,000

序號	物業	於2016年9月30日	市場價值供參考
		現況下的市場價值 人民幣	(針對尚未獲取 合適權証之物業) 人民幣
44.	位於中國上海市 崇明區 長征農場3街坊 73丘的一幅土地及 30幢樓宇	30,762,000	不適用
45.	位於中國上海市 崇明區 長征農場3街坊 91/1丘的一幅土地及 27幢樓宇	15,084,000	不適用
46.	位於中國上海市 黃浦區福州路 89號的一幢大樓的 1層的42和46室與第3層的302、 304、306、314、316、318至 324室和部分地下室	無商業價值	53,979,000
47.	位於中國上海市 長寧區 幸福路115號的 一幅土地及1幢樓宇	8,665,000	不適用
48.	位於中國上海市 虹口區海倫路 346、348號的1幢大樓 第一層的2間商鋪	3,904,000	不適用

序號	物業	於2016年9月30日	市場價值供參考
		現況下的市場價值 人民幣	(針對尚未獲取 合適權証之物業) 人民幣
49.	位於中國上海市 黃浦區 黃河202-204號的1幢大樓 第一層的2間商鋪	無商業價值	2,172,000
50.	位於中國上海市 靜安區江寧路 212號一幢大樓 第7層的第A至D 辦公室	42,236,000	不適用
51.	位於中國上海市 虹口區 溧陽路1203弄19號的 五幢大樓	85,238,000	不適用
52.	位於中國上海市 黃浦區 茂名南路18號 一幢大樓的第一層	5,207,000	不適用
53.	位於中國上海市 長寧區 武夷路491弄14號的 一幅土地，1幢樓宇及 2幢樓宇的部分	21,188,000	不適用

序號	物業	於2016年9月30日 現況下的市場價值 人民幣	市場價值供參考 (針對尚未獲取 合適權証之物業) 人民幣
54.	位於中國上海市 靜安區 西康路538號的 兩幢辦公樓	58,845,000	不適用
55.	位於中國上海市 虹口區 東長治路 283號1幢大樓第1至2層的 1間2層的商鋪	16,586,000	不適用
56.	位於中國上海市 靜安區 江寧路212號一幢大樓 第九層的B室和C-1室	17,362,000	不適用
57.	位於中國上海市 靜安區 成都北路611號一幢大樓的 第一層和第二層	43,087,000	不適用
58.	位於中國上海市 虹口區惠民路 149弄16、18號的2幢住宅	70,470,000	不適用

序號	物業	市場價值供參考 (針對尚未獲取 合適權証之物業)	
		於2016年9月30日 現況下的市場價值 人民幣	人民幣
59.	位於中國上海市 黃埔區 澳門路351號的 第12號大樓第七層的 703和704室，第351號大樓的 第1、3和4層及第2號樓的 6個地下車位	130,100,000	不適用
60.	位於中國上海市 靜安區江寧路 212號一幢大樓的1層部分	11,269,000	不適用
61.	位於中國上海市 浦東新區 金橋出口加工區 76街坊1丘的 一幅土地及一幢工業樓宇	96,404,000	19,057,000
62.	位於中國上海市 徐匯區 南丹路108號 一幢大樓的第一層和第二層	63,336,000	不適用
63.	位於中國上海市 長寧區 武夷路242號的 1幢住宅	41,009,000	不適用



序號	物業	市場價值供參考 (針對尚未獲取 合適權証之物業)	
		於2016年9月30日 現況下的市場價值 人民幣	人民幣
64.	位於中國上海市 靜安區 延平路69號的 辦公室(室號802至805和 901至905)	32,923,000	不適用
65.	位於中國上海市 徐匯區 醫學院路69號的 辦公室(室號4B和4C)	10,738,000	不適用
66.	位於中國上海市 靜安區 西康路600弄1號 一幢大樓的1504室	9,185,000	不適用
67.	位於中國上海市 虹口區 天水路109號的一幅土地及 一幢樓宇	無商業價值	27,385,000
68.	位於中國上海市 閔行區 陳行支路365號的 一幅土地及9幢樓宇	無商業價值	2,854,000

序號	物業	於2016年9月30日 現況下的市場價值 人民幣	市場價值供參考 (針對尚未獲取 合適權証之物業) 人民幣
69.	位於中國上海市 徐匯區 漕東二路30弄4號的 一幢大樓第一層的1間商舖， 第二層的1間辦公室和地下室	52,400,000	不適用
70.	位於中國上海市 楊浦區 汾州路 203號一幢大樓第一層的 1間商舖	無商業價值	1,380,000
71.	位於中國上海市 楊浦區 江浦路735弄9號的1幢樓宇的 三個房間(101-103室)	無商業價值	3,901,000
72.	位於中國上海市 靜安區 青雲路315弄3號的 一幢大樓的201室	6,801,000	不適用
73.	位於中國上海市 靜安區 粵秀路546號的 一幅土地及3幢樓宇	10,017,000	不適用

序號	物業	市場價值供參考 (針對尚未獲取 合適權証之物業)	
		於2016年9月30日 現況下的市場價值 人民幣	人民幣
74.	位於中國上海市 長寧區 定西路1279號的104、105、 301、302、401至403、405、 501、502至505室	50,174,000	不適用
75.	位於中國上海市 靜安區延安西路 376弄22號 西幢大樓的第1層B室、 第2層A室、第三層A室和B室	13,974,000	不適用
76.	位於中國上海市 黃浦區四川中路 145號一幢大樓第一層的 1間辦公室	1,799,000	不適用
77.	位於中國上海市 靜安區石門一路 239-243號的 1幢商業樓宇	無商業價值	184,556,000
總計：		<u>1,032,371,000</u>	<u>1,563,662,000</u>

附註：評估以上物業時，由於相關土地出讓程序正在進行中且合這房地產權証尚未獲得，我們並未賦予該等物業商業價值。然而，為供參考，我們假設該類物業已經獲取不受空轉、劃撥、授權經營等限制的房地產權証並可以被自由轉讓，以評估其市場價值。

## 估值證書

## 第一類 — 由上海電氣(集團)總公司持有的目標物業

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
1.	位於中國上海市 黃浦區 四川中路 110號的 一幢辦公樓	該物業包括一幢於1921 年完工的8層辦公樓。  該物業總建築面積約為 6,479.98平方米。  該物業之土地使用權已 獲劃撥作辦公用途。	於評估期日，該物 業由上海電氣(集團) 總公司佔用作辦公 用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地黃字(2012)第001485號，總建築面積約為6,479.98平方米的1幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為996.0平方米的土地使用權已劃撥給上海電氣(集團)總公司作辦公用途。
2. 根據一份於2016年12月5日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣(集團)總公司，詳情如下：
 

土地面積	：	996.37平方米
土地用途	：	辦公
土地使用期限	：	50年
地上建築面積	：	6,180平方米
土地出讓金	：	人民幣55,170,000元
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 該物業未設置抵押或第三方權利限制；
  - b) 上海電氣(集團)總公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - c) 該物業在完成土地出讓程序並以出讓土地狀態獲得房地產權証之後轉讓，將不存在任何法律障礙。
4. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉或劃撥的方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並認為該物業無商業價值。然而，作為參考，假設已獲得不受空轉和劃撥限制的相關權証且該物業可以自由轉讓，則吾等認為該物業於評估基準日的市場價值為人民幣308,300,000元。

5. 如附註3，在以參考目的評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的辦公物業的單價範圍是人民幣40,000元每平方米至人民幣55,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣47,577元每平方米。
  
6. 該物業位於上海市黃浦區四川中路東側。該物業鄰近外灘及南京東路購物區，吸引許多遊客及當地消費者。該物業設施完善，且交通便利，地處主幹道沿線。據現場勘查，該物業維護良好。該物業的鄰近地區主要為歷史建築物及零售商店。該物業鄰近南京東路購物區及外灘。該地區的辦公樓主要為歷史建築物。該地區近年的辦公樓供應有限。該地區辦公樓的主要租戶為銀行及國有企業。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
2.	位於中國上海市黃浦區四川中路126弄10號至20號的一幢商業樓宇	該物業包括一幢於1912年完工的4層商業樓宇。該物業總建築面積約為6,855平方米。  該物業之土地使用權已通過授權經營的方式獲出讓作商業用途，使用期限自1996年4月15日至2036年4月14日屆滿。	於評估期日，該物業由上海電氣集團總公司佔用作員工食堂及辦公用途。	無商業價值

## 附註：

- 根據一份房地產權証－滬房地黃字(2005)第005037號，總建築面積約為6,855平方米的1幢樓宇由百聯集團有限公司所有。一幅地盤面積約為1,617平方米的土地使用權已通過授權經營的方式出讓給百聯集團有限公司作商業用途，期限自1996年4月15日至2036年4月14日屆滿。
- 據公司提供，該物業由百聯集團有限公司轉讓予上海電氣(集團)總公司。房屋登記信息尚未完成修改。
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 該物業未設置抵押或第三方權利限制；
  - 上海電氣(集團)總公司正在為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - 該物業在完成土地出讓程序並以出讓土地狀態獲得房地產權証之後轉讓，將不存在任何法律障礙。
- 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉或劃撥的方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並認為該物業無商業價值。然而，作為參考，假設已獲得不受空轉和劃撥限制的相關權証且該物業可以自由轉讓，則吾等認為該物業於評估基準日的市場價值為人民幣288,200,000元。
- 如附註4，在以參考目的評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。就零售物業而言，該等可比物業的單價範圍是人民幣40,000元每平方米至人民幣60,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣42,042元每平方米。
- 該物業位於上海市黃浦區四川中路東側。該物業鄰近外灘及南京東路購物區，吸引許多遊客及當地消費者。該物業設施完善，且交通便利，地處主幹道沿線。據現場勘查，該物業維護良好。該物業的鄰近地區主要為歷史建築物及零售商店。該地區的辦公樓主要為歷史建築物。該地區近年的零售物業供應有限。該地區零售物業的主要租戶為餐廳、展覽及一般商品。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
3.	位於中國上海市 靜安區 共和新路3301號的 一幅土地、 9幢樓宇及 多幢構築物	該物業包括一幅地盤面 積約為55,776.06平方米 的土地及建於其上9幢 樓宇和多幢構築物，其 已於1959年至1986年分 多個階段竣工。	於評估期日，該物 業由上海電氣(集團) 總公司的子公司佔 用做商業用途。	無商業價值
		樓宇總建築面積約為 9,920平方米。		
		樓宇主要包括工業廠 房、寫字樓、倉庫及輔 助樓。		
		構築物主要包括道路、 圍牆和綠化設施。		
		該物業之土地使用權已 通過空轉的方式獲出 讓作工業用途，期限自 2001年12月29日至2051 年12月28日屆滿。		

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地開字(2003)第030659號，總建築面積約為9,920平方米的9幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為68,336平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給上海電氣(集團)總公司作工業用途，期限自2001年12月29日至2051年12月28日屆滿。
2. 根據一份由上海市靜安區規劃與土地管理局地籍科於2016年10月20日簽發的房屋土地權屬調查報告—地—市測—16-0781，該物業(在權証號滬房地開字(2003)第030659號下)被重新測量。該物業更新的土地面積約為55,776.06平方米。

3. 根據一份於2016年11月29日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣(集團)總公司，詳情如下：
- |        |   |                |
|--------|---|----------------|
| 土地面積   | : | 55,776.06平方米   |
| 土地用途   | : | 工業             |
| 土地使用期限 | : | 20年            |
| 地上建築面積 | : | 11,577平方米      |
| 土地出讓金  | : | 人民幣79,580,000元 |
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
- 該物業未設置抵押或第三方權利限制；
  - 上海電氣(集團)總公司已就該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。
5. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣226,238,000元。
6. 該物業將被持有供電氣置業募集配套資金項目使用。
7. 該物業位於共和新路東側及上海市靜安區江場路南側。共和新路為連接上海市中心的主路。該物業鄰近中環線及地鐵一號線。該物業的鄰近地區主要為辦公樓、購物中心、鋼鐵貿易市場及工廠。可比土地的地價的地區範圍是人民幣4,100元每平方米至人民幣5,000元每平方米。



## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣								
4.	位於中國上海市 靜安區 西藏北路 571號的 第3、4和6層及 1間地下室	該物業包括一幢大樓的 3層辦公室及1間地下 室，其已於1990年代竣 工。  該物業總建築面積約為 3,223.71平方米。詳細信 息如下：	於評估期日，該物 業被出租予多方作 辦公及車位用途。	58,210,000								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>類型</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>2,489.97</td> </tr> <tr> <td>地下室</td> <td>733.74</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>3,223.71</td> </tr> </tbody> </table>	類型	總建築面積 (平方米)	辦公室	2,489.97	地下室	733.74	總計：	3,223.71		
類型	總建築面積 (平方米)											
辦公室	2,489.97											
地下室	733.74											
總計：	3,223.71											
		該物業之土地使用權已 獲轉讓作辦公用途，使 用期限自2007年3月3日 至2057年3月2日屆滿。										

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地開字(2007)第003983號，總建築面積約為3,223.71平方米的物業由上海電氣(集團)總公司所有。該物業的土地使用權已轉讓給上海電氣(集團)總公司作辦公用途，期限自2007年3月3日至2057年3月2日屆滿。
- 根據3份租賃合同，該物業出租予多方作辦公及停車用途，租賃起始時間在2014年7月10日至2015年1月1日之間，截止時間在2016年9月30日至2017年7月9日之間，稅前月租金為人民幣133,975.7元，不含物業管理費及水電費。
- 在評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比物業的單價範圍是人民幣17,000元每平方米至人民幣23,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣18,056元每平方米。
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 上海電氣(集團)總公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。
- 該物業將被持有供 貴公司未來用於風光儲多能互補、康復機器人等前瞻技術的研發和辦公使用。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
5.	位於中國上海市 靜安區 廣中西路191號的 一幅土地、 14幢樓宇及 多幢構築物	該物業包括一幅地盤面 積約為50,217.72平方米 的土地及建於其上14幢 樓宇和多幢構築物，其 已於1995年至2013年分 多個階段竣工。	於評估期日，除了 部分物業出租給多 方，該物業餘下部 分由上海電氣(集團) 總公司佔用做辦公 及輔助用途。	無商業價值
		樓宇總建築面積約為 40,533.67平方米。		
		樓宇主要包括工業廠 房、寫字樓、宿舍、倉 庫及輔助樓宇。		
		構築物主要包括道路及 綠化。		
		該物業之土地使用權已 通過空轉的方式獲出 讓作工業用途，期限自 2000年8月17日至2050 年8月16日屆滿。		

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地閘字(2013)第014700號，總建築面積約為40,533.67平方米的14幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為65,237平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給上海電氣(集團)總公司作工業用途，期限自2000年8月17日至2050年8月16日屆滿。
2. 根據一份由上海市靜安區規劃與土地管理局地籍科於2016年10月20日簽發的房屋土地權屬調查報告—地—市測—16-0803，該物業(在權証號滬房地閘字(2013)第014700號下)被重新測量。該物業更新的土地面積約為50,217.72平方米。

3. 根據一份於2016年11月29日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣(集團)總公司，詳情如下：
- |        |   |                |
|--------|---|----------------|
| 土地面積   | : | 50,217.72平方米   |
| 土地用途   | : | 工業             |
| 土地使用期限 | : | 20年            |
| 地上建築面積 | : | 40,533.67平方米   |
| 土地出讓金  | : | 人民幣71,810,000元 |
4. 根據多份租賃合同，部分地盤面積為3,700平方米的土地和總建築面積約為42,157.67平方米的樓宇出租予多方作工業、辦公和宿舍用途，租賃起始時間在2008年3月1日至2016年5月10日之間，截止時間介於2018年2月28日和2032年12月31日之間，稅前月租金總計為人民幣1,392,264元。
5. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
- 該物業未設置抵押或第三方權利限制；
  - 上海電氣(集團)總公司已就該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。
6. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣311,024,000元。
7. 該物業將被持有供 貴公司未來用於工業自動化業務領域的市政工程、能源工程自動化控制系統的研發製造、系統集成及銷售服務。
8. 該物業位於上海市靜安區廣中西路北側。由於其鄰近上海市及地鐵一號線的主要道路共和新路，該物業交通便利。該物業的鄰近地區主要為辦公樓、酒店、公司及住宅區。可比土地的地價的地區範圍是人民幣4,100元每平方米至人民幣5,000元每平方米。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
6.	位於中國上海市 松江區 光星路路8號的 一幅土地、 20幢樓宇及 多幢構築物	該物業包括一幅地盤面 積約為59,134.5平方米 的土地及建於其上20幢 樓宇和多幢構築物，其 已於1990年竣工。  樓宇總建築面積約為 23,886.65平方米。  樓宇主要包括工業廠 房、寫字樓、倉庫、宿 舍和附屬樓宇。  構築物主要包括道路、 圍牆、變電所和綠化設 施。  該物業之土地使用權已 獲劃撥作工業用途。	於評估期日，該物 業出租給壹方作工 業用途。	無商業價值

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地松字(2011)第027018號，總建築面積約為23,886.65平方米的20幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為59,134.5平方米的土地使用權已劃撥給上海電氣(集團)總公司作工業用途。
- 根據一份於2016年12月1日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣(集團)總公司，詳情如下：

土地面積	:	51,934.50平方米
土地用途	:	工業
土地使用期限	:	20年
地上建築面積	:	23,886.65平方米
土地出讓金	:	人民幣15,150,000元
- 根據一份上海電氣(集團)總公司與上海電氣先鋒電機有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予上海電氣先鋒電機有限公司作工業用途，租賃時間為2015年2月1日至2018年3月31日，稅前月租金為人民幣83,333元，不含物業管理費及水電費。

4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 該物業未設置抵押或第三方權利限制；
  - b) 上海電氣(集團)總公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - c) 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。
5. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣85,087,000元。
6. 該物業將被持有供 貴公司未來用於新一代傳感器的研發、製造、銷售服務及自動化生產線的系統集成。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
7.	位於中國上海市 松江區 永豐路35號的 一幅土地、 19幢樓宇及 多幢構築物	該物業包括一幅地盤面 積約為22,658平方米的 土地及建於其上19幢樓 宇和多幢構築物，其已 於2000年竣工。  樓宇總建築面積約為 12,192平方米。  樓宇主要包括工業廠 房、寫字樓、倉庫、食 堂及附屬樓宇。  構築物主要包括道路、 棚及綠化設施。  該物業之土地使用權已 獲劃撥作工業用途。	於評估期日，該物 業由上海電氣(集團) 總公司的子公司佔 用做工業及輔助用 途。	無商業價值

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地市字(2006)第000014號，總建築面積約為12,192平方米的19幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為22,658平方米的土地使用權已劃撥給上海電氣(集團)總公司作工業用途。
- 根據一份於2016年12月1日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣(集團)總公司，詳情如下：

土地面積	:	22,658平方米
土地用途	:	工業
土地使用期限	:	20年
地上建築面積	:	12,529平方米
土地出讓金	:	人民幣6,490,000元
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 該物業未設置抵押或第三方權利限制；
  - 上海電氣(集團)總公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。

4. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣39,459,000元。
5. 該物業將被持有供 貴公司未來用於工業自動化業務領域的工控軟件開發和數字化解決方案業務，用於其辦公、軟件測試和數據中心建設等。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
8.	位於中國上海市 松江區 松江鎮 樂都路255號的 一幅土地、 23幢樓宇及 多幢構築物	該物業包括一幅地盤面 積約為35,159平方米的 土地及建於其上23幢樓 宇和多幢構築物，其已 於1988年至2010年分多 個階段竣工。  樓宇總建築面積約為 14,401平方米。  樓宇主要包括工業廠 房、寫字樓、倉庫及附 屬樓宇。  構築物主要包括工廠大 門、道路、棚及綠化設 施。  該物業之土地使用權已 獲劃撥作工業用途。	於評估期日，該物 業由上海電氣(集團) 總公司的子公司佔 用作工業及輔助用 途。	無商業價值

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地市字(2005)第000211號，總建築面積約為14,401平方米的23幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為35,159平方米的土地使用權已劃撥給上海電氣(集團)總公司作工業用途。
- 根據一份於2016年12月1日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣(集團)總公司，詳情如下：

土地面積	:	35,159平方米
土地用途	:	工業
土地使用期限	:	20年
地上建築面積	:	14,670平方米
土地出讓金	:	人民幣9,980,000元
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 該物業未設置抵押或第三方權利限制；



- b) 上海電氣(集團)總公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - c) 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。
4. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣74,889,000元。
5. 該物業將被持有供 貴公司未來用於工業自動化業務領域的工控軟件開發和數字化解決方案業務，用於其辦公、軟件測試和數據中心建設等。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
9.	位於中國上海市 松江區 方塔北路236號的 一幅土地、 46幢樓宇及 多幢構築物	該物業包括一幅地盤面 積約為42,946平方米的 土地及建於其上46幢樓 宇和多幢構築物，其已 於1963年至2006年分多 個階段竣工。	該物業由上海電氣 (集團)總公司的子 公司佔用做工業、 辦公及配套用途。	70,377,000
		樓宇總建築面積約為 26,608.04平方米。		
		樓宇主要包括工業廠 房、寫字樓及倉庫。		
		構築物主要包括道路和 下水管。		
		該物業之土地使用權已 獲出讓作工業用途，期 限自2001年6月27日至 2051年6月26日屆滿。		

## 附註：

1. 根據一份房地產權証－滬房地市字(2007)第030739號，總建築面積約為26,608.04平方米的46幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為42,946平方米的土地使用權已出讓給上海電氣(集團)總公司作工業用途，期限自2001年6月27日至2051年6月26日屆滿。
2. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣(集團)總公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。
3. 該物業將被持有供 貴公司未來用於工業自動化業務領域的工控軟件開發和數字化解決方案業務，用於其辦公、軟件測試和數據中心建設等。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
10.	位於中國上海市 松江區 北內路32號的 一幅土地及 57幢樓宇	該物業包括一幅地盤面 積約為107,605平方米的 土地及建於其上57幢樓 宇，其已於1965年竣工。  樓宇總建築面積約為 40,314平方米。  樓宇主要包括工業廠 房、寫字樓及倉庫。  該物業之土地使用權已 獲轉讓作工業用途，期 限自2003年11月25日至 2053年11月24日屆滿。	於評估期日，該物 業空置。	151,129,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地松字(2006)第010516號，總建築面積約為40,314平方米的57幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為107,605平方米的土地使用權已轉讓給上海電氣(集團)總公司作工業用途，期限自2003年11月25日至2053年11月24日屆滿。
2. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣(集團)總公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。
3. 該物業將被持有供電氣置業募集配套資金項目使用。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
11.	位於中國上海市嘉定區安亭鎮昌吉路18、28號的兩幅土地、25幢樓宇及多幢構築物	該物業包括兩幅地盤總面積約為81,412平方米的土地及建於其上25幢樓宇和多幢構築物，其已於1960年至2012年分多個階段竣工。	於評估期日，該物業由上海電氣(集團)總公司的子公司佔用做工業、倉儲及配套用途。	10,776,000
		樓宇總建築面積約為31,044.58平方米。		
		樓宇主要包括工業廠房及倉庫及輔助樓宇。		
		構築物主要包括棚和圍牆。		
		該物業部分之土地使用權已獲出讓作工業用途，期限自2001年3月19日至2051年3月18日屆滿。該物業剩餘之土地使用權已通過空轉的方式獲出讓作工業用途，期限自2001年12月29日至2051年12月28日屆滿。		

## 附註：

1. 根據一份房地產權証－滬房地市字(2013)第017819號，總建築面積約為31,044.58平方米的25幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為14,031平方米的土地使用權已出讓給上海電氣(集團)總公司作工業用途，期限自2001年3月19日至2051年3月18日屆滿。另一幅地盤面積約為67,381平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給上海電氣(集團)總公司作工業用途，期限自2001年12月29日至2051年12月28日屆滿。

2. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣(集團)總公司擁有該物業部分土地共計14,031平方米土地使用權；
  - b) 該物業未設置抵押或第三方權利限制；
  - c) 上海電氣(集團)總公司正在為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - d) 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。
3. 評估該物業時，由於其面積約為67,381平方米土地使用權是通過空轉方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該幅土地及其上總建築面積共計31,044.58平方米建築物和構築物商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該部分物業於評估日期的市場價值為人民幣133,117,000元。
4. 該物業將被持有供 貴公司未來用於發展高效光伏、生物質發電、工廠節能系統的生產製造等。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
12.	位於中國上海市嘉定區南翔鎮滬宜公路950號的一幅土地及24幢樓宇	該物業包括一幅地盤面積約為16,020.6平方米的土地及建於其上24幢樓宇，其已於1940年至1988年分多個階段竣工。  樓宇總建築面積約為12,139.24平方米。  樓宇主要包括工業廠房、寫字樓及倉庫。  該物業之土地使用權已獲出讓作工業用途，期限自2001年6月27日至2051年6月26日屆滿。	於評估期日，除了部分物業出租給多方，該物業餘下部分空置。	19,516,000

## 附註：

- 根據一份房地產權証－滬房地嘉字(2003)第017241號，總建築面積約為12,139.24平方米的24幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為16,101平方米的土地使用權已出讓給上海電氣(集團)總公司作工業用途，期限自2001年6月27日至2051年6月26日屆滿。
- 根據一份在2014年4月18日由嘉定區南翔鎮城鎮建設指揮部和上海電氣(集團)總公司簽訂的上海市非居住房屋拆遷補償協議，該物業的約80.4平方米的部分土地在拆遷範圍內。在評估基準日，該拆遷工程已完成，該物業的土地面積變更為16,020.6平方米。
- 根據4份租賃合同，該物業出租予多方作辦公及停車用途，租賃起始時間介於2014年9月20日和2016年6月1日之間，截止時間在2016年12月31日至2018年5月31日之間，稅前月租金為人民幣58,200.8元，不含物業管理費及水電費。
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 上海電氣(集團)總公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。
- 該物業將被持有供 貴公司未來用於儲能電池的研發及製造。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
13.	位於中國上海市 寶山區 長江西路815號 的一幅土地 及4幢樓宇	該物業包括一幅地盤面 積約為10,739.9平方米 的土地及建於其上4幢 樓宇，其已於2008年竣 工。  樓宇總建築面積約為 8,201.82平方米。  樓宇主要包括工業廠房 及寫字樓。  該物業之土地使用權已 獲出讓作工業用途，期 限自2012年11月19日至 2056年6月22日屆滿。	於評估期日，該物 業出租給一方作工 業用途。	66,876,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地寶字(2012)第041546號，總建築面積約為8,201.82平方米的4幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為10,739.9平方米的土地使用權已出讓給上海電氣(集團)總公司作工業用途，期限自2012年11月19日至2056年6月22日屆滿。
2. 根據1份由上海電氣(集團)總公司與上海大隆機器廠有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予一方作工業用途，租賃時間為2016年1月1日至2017年12月31日，稅前月租金為人民幣179,619.9元，不含物業管理費及水電費。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣(集團)總公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。
4. 該物業將被持有供 貴公司未來用於發展工業機器人業務相關的倉儲物流、銷售服務、產品展示等。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
14.	位於中國上海市 閔行區龍 吳路4299弄 1號的一幅土地、 30幢樓宇及 多幢構築物	該物業包括一幅地盤面 積約為51,599平方米的 土地及建於其上30幢樓 宇和多幢構築物，其已 於1960年至1995年分多 個階段竣工。  樓宇總建築面積約為 33,273.55平方米。  樓宇主要包括工業廠 房、寫字樓及倉庫。  構築物主要包括道路和 圍牆。  該物業之土地使用權已 受出讓作工業用途。	於評估期日，該物 業出租給一方作工 業、辦公及儲存用 途。	96,799,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地閔字(2016)第059640號，總建築面積約為33,273.55平方米的30幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為51,599平方米的土地使用權已出讓給上海電氣(集團)總公司作工業用途。
2. 根據一份由上海電氣集團置業有限公司與上海電瓷廠有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予上海電磁廠作工業、辦公和存儲用途，租賃時間為2015年4月14日至2018年4月13日，月租金總計為人民幣83,333.33元，不含物業管理費及水電費。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣(集團)總公司合法擁該物業的房屋所有權與土地使用權。
4. 該物業將被持有供 貴公司未來用於發展電廠服務業務，包括技術改造，維修保養，性能提升，遠程故障診斷等。



## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
15.	位於中國上海市 浦東新區 寧橋路668號 的一幅土地 及1幢樓宇	該物業包括一幅地盤面 積約為26,411平方米的 土地及建於其上1幢工 業廠房，其已於2002年 竣工。	於評估期日，該物 業出租給一方作倉 庫用途。	130,645,000
		樓宇總建築面積約為 21,327.68平方米。		
		該物業之土地使用權已 獲轉讓作工業用途，期 限自2008年12月4日至 2042年9月14日屆滿。		

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地浦字(2009)第000345號，總建築面積約為21,327.68平方米的1幢工業樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為26,411平方米的土地使用權已轉讓給上海電氣(集團)總公司作工業用途，期限自2008年12月4日至2042年9月14日屆滿。
2. 根據一份由上海電氣集團置業有限公司與上海巨寧實業有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予一方作工業用途，租賃時間為2016年6月1日至2021年5月31日，稅前月租金為人民幣511,189元，不含物業管理費及水電費。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣(集團)總公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。
4. 該物業將被持有供 貴公司未來用於航空自動化生產線系統的開發、試製、銷售、服務等。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
16.	位於中國上海市 閔行區 銀都路4399號 的一幅土地、 8幢樓宇及 多幢構築物	<p data-bbox="592 474 884 640">該物業包括一幅地盤面積約為54,453.9平方米的土地及建於其上8幢樓宇和多幢構築物，其已於2011年竣工。</p> <p data-bbox="592 683 855 746">樓宇總建築面積約為32,834.24平方米。</p> <p data-bbox="592 789 855 853">樓宇主要包括工業廠房、寫字樓及倉庫。</p> <p data-bbox="592 895 884 959">構築物主要包括道路和綠化設施。</p> <p data-bbox="592 1002 884 1125">該物業之土地使用權已獲出讓作工業用途，期限自2016年12月31日至2056年12月30日屆滿。</p>	於評估期日，該物業出租給一方作工業用途。	225,347,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証－滬房地閔字(2011)第044884號，總建築面積約為32,834.24平方米的8幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為54,453.9平方米的土地使用權已出讓給上海電氣(集團)總公司作工業用途，期限自2016年12月31日至2056年12月30日屆滿。
2. 根據一份由上海電氣(集團)總公司與上海天安軸承有限公司，該物業出租予天安軸承作工業、辦公和存儲用途，租賃時間為2014年10月1日至2017年9月30日，稅前月租金總計為人民幣559,275元，不含物業管理費及水電費。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣(集團)總公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
17.	位於中國上海市 閔行區 景谷路250號 的一幅土地、 12幢樓宇及 多幢構築物	該物業包括一幅地盤面 積約為28,727平方米的 土地及建於其上12幢樓 宇和多幢構築物，其已 於1986年竣工。  樓宇總建築面積約為 15,075平方米。  樓宇主要包括工業廠 房、寫字樓及倉庫。  構築物主要包括道路、 棚和圍牆。  該物業之土地使用權已 獲出讓作工業用途，期 限自2009年12月25日 至2054年11月10日屆滿。	於評估期日，該物 業出租給一方作工 業、辦公及存儲用 途。	67,471,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地閔字(2010)第018654號，總建築面積約為15,075平方米的12幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為28,727平方米的土地使用權已出讓給上海電氣(集團)總公司作工業用途，期限自2009年12月25日至2054年11月10日屆滿。
2. 根據一份由上海文通物業管理有限公司與上海自動化儀錶股份有限公司簽訂的租賃合同，總建築面積約為15,075平方米的樓宇出租予上海自動化儀錶股份有限公司作工業、辦公及存儲用途，租賃時間為2012年1月1日至2021年12月31日，稅前月租金總計為人民幣242,655元，不含物業管理費及水電費。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣(集團)總公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。
4. 該物業將被持有供 貴公司未來用於工業自動化業務領域的傳感器、控制櫃等的產品的研發製造及銷售服務。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
18.	位於中國上海市 閔行區 滬閔路1111號 的一幅土地 及22幢樓宇	該物業包括一幅地盤面 積約為73,542平方米的 土地及建於其上22幢樓 宇，其已於1986年竣工。  樓宇總建築面積約為 24,574.32平方米。  樓宇主要包括工業廠 房、寫字樓及倉庫。  該物業之土地使用權已 獲出讓作工業用途，期 限自2005年2月28日至 2055年12月18日屆滿。	於評估期日，該物 業出租一方做工 業、辦公及存儲用 途。	160,794,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証－滬房地閔字(2006)第000035號，總建築面積約為24,574.32平方米的22幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為73,542平方米的土地使用權已出讓給上海電氣(集團)總公司作工業用途，期限自2005年2月28日至2055年12月18日屆滿。
2. 根據一份由上海電氣(集團)總公司與上海聯合滾動軸承有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予上海聯合滾動軸承有限公司作工業、辦公和存儲用途，租賃時間為2013年4月1日至2018年3月31日，稅前月租金總計為人民幣397,825元，不含物業管理費及水電費。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣(集團)總公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
19.	位於中國上海市 閔行區 江川路555號 的一幅土地 及1幢樓宇	該物業包括一幅地盤 面積約為761平方米 的土地及建於其上 1幢工業樓宇，其已 於1980年竣工。  樓宇總建築面積約為24 平方米。  該物業之土地使用權已 通過空轉的方式獲出 讓作工業用途，期限自 2004年7月29日至2054 年7月28日屆滿。	於評估期日，該物 業由上海電氣(集團) 總公司的子公司佔 用做配套用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地市字(2004)第000254號，總建築面積約為24平方米的1幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為761平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給上海電氣(集團)總公司作工業用途，期限自2004年7月29日至2054年7月28日屆滿。
2. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 該物業未設置抵押或第三方權利限制；
  - b) 上海電氣(集團)總公司正在為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - c) 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。
3. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣1,064,000元。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
20.	位於中國上海市 楊浦區 世界路141號 的一幅土地 和6幢樓宇	該物業包括一幅地盤面 積約為7,613平方米的土 地及建於其上6幢樓宇， 其已於1980年至1983年 分多個階段竣工。  樓宇總建築面積約為 6,517平方米。  樓宇主要包括工業廠 房、寫字樓及倉庫。  該物業之土地使用權已 獲出讓作工業用途，期 限自2007年9月19日至 2057年9月18日屆滿。	於評估期日，該物 業出租予一方做商 業用途。	42,270,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地楊字(2011)第020582號，總建築面積約為6,517.00平方米的6幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為7,613平方米的土地使用權已出讓給上海電氣(集團)總公司作工業用途，期限自2007年9月19日至2057年9月18日屆滿。
2. 根據一份由上海文通物業管理有限公司(電氣置業的一家子公司)與上海上企藍晨建材市場經營管理有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予上海上企藍晨建材市場經營管理有限公司作商業用途，租賃時間為2012年3月11日至2019年10月31日，稅前月租金總計為人民幣240,799元，不含物業管理費及水電費。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣(集團)總公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。
4. 該物業將被持有供 貴公司附屬公司上海電氣輸配電集團有限公司未來用於智能配電網業務的技術研發和辦公使用等。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
21.	位於中國上海市楊浦區軍工路1076號的一幅土地及1幢樓宇	該物業包括一幅地盤面積約為923平方米的土 地及建於其上1幢工業 樓宇和多幢構築物，其 已於1978年竣工。  樓宇總建築面積約為53 平方米。  該物業之土地使用權已 獲劃撥作工業用途。	於評估期日該物業 空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地市字(2005)第000234號，總建築面積約為53平方米的1幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為923平方米的土地使用權已劃撥給上海電氣(集團)總公司作工業用途。
2. 根據一份於2016年11月25日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣(集團)總公司，詳情如下：

土地面積	：	923平方米
土地用途	：	工業
土地使用期限	：	20年
地上建築面積	：	53平方米
土地出讓金	：	人民幣910,000元
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 該物業未設置抵押或第三方權利限制；
  - b) 上海電氣(集團)總公司已就該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - c) 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。
4. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過劃撥獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣2,981,000元。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
22.	位於中國上海市 楊浦區 軍工路1050、 1060號的一幅土地、 21幢樓宇及 多幢構築物	該物業包括一幅地盤面 積約為20,761平方米的 土地及建於其上21幢樓 宇和多幢構築物，其已 於1959年竣工。  樓宇總建築面積約為 17,732.56平方米。  樓宇主要包括工業廠 房、寫字樓及倉庫。  構築物主要包括棚。  該物業之土地使用權已 通過空轉的方式獲出 讓作工業用途，期限自 2001年6月27日至2051 年6月26日屆滿。	於評估期日，該物 業出租給一方做工 業及輔助用途。	無商業價值

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地市字(2006)第000010號，總建築面積約為17,732.56平方米的21幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為20,761平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給上海電氣(集團)總公司作工業用途，期限自2001年6月27日至2051年6月26日屆滿。
- 根據一份於2016年11月25日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣(集團)總公司，詳情如下：

土地面積	:	20,761平方米
土地用途	:	工業
土地使用期限	:	20年
地上建築面積	:	19,497.56平方米
土地出讓金	:	人民幣20,350,000元
- 根據一份由上海電氣(集團)總公司與上海工具廠有限公司簽訂的租賃合同，該物業及第\*號物業出租予上海工具廠有限公司作工業、辦公和存儲用途，租賃時間為2015年1月1日至2017年12月31日，稅前月租金總計為人民幣686,141.6元，不含物業管理費及水電費。



4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 該物業未設置抵押或第三方權利限制；
  - b) 上海電氣(集團)總公司已就該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - c) 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。
  
5. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣81,658,000元。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
23.	位於中國上海市 楊浦區 軍工路1140號 的四幅土地、 15幢樓宇 及多幢構築物	<p data-bbox="592 470 884 661">該物業包括一幅地盤面積約為22,865平方米的 土地及建於其上15幢樓 宇和多幢構築物，其已 於1972年至2004年分多 個階段竣工。</p> <p data-bbox="592 704 855 761">樓宇總建築面積約為 17,436.52平方米。</p> <p data-bbox="592 804 855 861">樓宇主要包括工業廠 房、寫字樓及倉庫。</p> <p data-bbox="592 904 884 961">構築物主要包括棚和下 水道。</p> <p data-bbox="592 1004 884 1161">該物業之土地使用權已 通過空轉的方式獲出 讓作工業用途，期限自 2001年6月27日至2051 年6月26日屆滿。</p>	於評估期日，該物 業出租給一方做工 業用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份房地產權証－滬房地市字(2005)第000179號，滬房地市字(2005)第000002號，滬房地市字(2005)第000183號，滬房地市字(2005)第000001號，總建築面積約為17,436.52平方米的15幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。四幅地盤面積約為22,865平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給上海電氣(集團)總公司作工業用途，期限自2001年6月27日至2051年6月26日屆滿。

2. 根據四份於2016年11月25日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣(集團)總公司，詳情如下：

編號	土地用途	土地面積 (平方米)	土地使用期限	地上建築面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)
滬楊規土(2016) 出讓合同補字第11號	工業	9,012	20年	8,069.33	8,830,000
滬楊規土(2016) 出讓合同補字第13號	工業	3,701	20年	2,792.10	3,610,000
滬楊規土(2016) 出讓合同補字第14號	工業	3,851	20年	2,678.80	3,780,000
滬楊規土(2016) 出讓合同補字第15號	工業	<u>6,301</u>	20年	<u>4,558.99</u>	<u>6,160,000</u>
總計：		<u>22,865</u>			<u>22,380,000</u>

3. 根據一份由上海電氣(集團)總公司與上海工具廠有限公司簽訂的租賃合同，該物業及第22號物業出租予上海工具廠作工業、辦公和存儲用途，租賃時間為2015年1月1日至2017年12月31日，稅前月租金總計為人民幣686,141.6元，不含物業管理費及水電費。

4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：

- 該物業未設置抵押或第三方權利限制；
- 上海電氣(集團)總公司已就該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
- 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。

5. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣97,693,000元。

## 估值證書

## 第二類 — 由電氣置業持有的物業

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
24.	位於中國上海市 楊浦區 長陽路2467號 的一幅土地 和6幢樓宇	該物業包括一幅地盤面 積約為13,493.8平方米 的土地及建於其上6幢 樓宇，其已於2006竣工。  該物業總建築面積約為 10,157.54平方米。  建築物主要包括工業及 辦公樓宇。  該物業之土地使用權已 通過空轉的方式獲出 讓作工業用途，期限自 2001年6月27日至2051 年6月26日屆滿。	於評估期日，除了 部分物業出租給一 方做辦公用途。	無商業價值

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地市字(2005)第000237號，總建築面積約為10,157.54平方米的20幢樓宇由上海電氣集團資產經營有限公司(現為上海電氣集團置業有限公司)所有。一幅地盤面積約為14,243平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給上海電氣集團資產經營有限公司作工業用途，期限自2001年6月27日至2051年6月26日屆滿。
- 根據一份於2016年11月25日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣集團置業，詳情如下：

土地面積	：	13,493.80平方米
土地用途	：	工業
土地使用期限	：	20年
地上建築面積	：	11,812.54平方米
土地出讓金	：	人民幣20,800,000元
- 根據一份在2009年5月31日由上海市橋盛拆遷有限公司和上海電氣集團資產經營有限公司簽訂的市政動遷搬遷補償合同，該物業的約749.2平方米的部分土地在拆遷範圍內。在評估基準日，該拆遷工程已完成，該物業的土地面積變更為13,493.8平方米。

4. 根據一份由上海電氣集團置業有限公司與上海銘大置業有限公司的租賃合同，該物業出租予上海銘大置業有限公司作辦公用途，租賃時間為2009年5月1日至2023年12月31日，稅前月租金總計為人民幣384,626元，不含物業管理費及水電費。
5. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司已就該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - b) 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。
6. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣74,248,000元。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
25.	位於中國上海市 靜安區 南匯路73、75、 77號的一幢工業樓	該物業包括一幢於1968 年完工的2層工業樓。  該物業總建築面積約為 1,807.47平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作商業用途，使 用期限自2015年3月30 日至2055年3月29日屆 滿。	於評估期日，該物 業被出租予兩方作 商業用途。	83,608,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地靜字(2016)第002225號，總建築面積約為1,807.47平方米的1幢樓宇由上海電氣集團置業有限公司所有。一幅地盤面積約為910平方米的土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作商業用途，期限自2015年3月30日至2055年3月29日屆滿。
2. 根據2份租賃合同，該物業出租予2方作商業用途，租賃起始時間為2012年1月1日和2013年1月1日，截止時間為2016年10月31日和2019年10月31日，稅前月租金為人民幣228,339元，不含物業管理費及水電費。
3. 在評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比物業的單價範圍是人民幣42,000元每平方米至人民幣55,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣46,257元每平方米。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
26.	位於中國上海市 閔行區 七莘路182號 的一幅土地 及3幢樓宇	該物業包括一幅地盤面 積約為9,758平方米的 土地及建於其上3幢樓 宇，其已於1998年竣工。  該物業總建築面積約為 8,984平方米。  建築物主要包括工業樓 宇和辦公樓宇。  該物業之土地使用權已 獲劃撥作工業用途。	於評估期日，該物 業出租給一方做辦 公用途。	無商業價值

## 附註：

- 根據一份房地產權証－滬房地閔字(2015)第064599號，總建築面積約為8,984平方米的3幢樓宇由上海電氣集團置業有限公司所有。一幅地盤面積約為9,758平方米的土地使用權劃撥給上海電氣置業有限公司作工業用途。
- 根據一份由上海電氣集團置業有限公司與上海元盈投資管理有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予上海元盈投資管理有限公司作辦公用途，租賃時間為2012年1月9日至2024年12月31日，稅前月租金總計為人民幣183,960元，不含物業管理費及水電費。
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 上海電氣集團置業有限公司正在為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。
- 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉或劃撥方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣27,707,000元。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
27.	位於中國上海市 靜安區 共和新路3230號的 一幅土地及 一幢倉庫樓宇	該物業包括一幅地盤面 積約為6,381.5平方米的 土地及建於其上1幢倉 儲樓宇，其已於1899年 竣工。  樓宇總建築面積約為 4,008.00平方米。  該物業之土地使用權已 通過空轉的方式獲出 讓作工業用途，期限自 2001年12月29日至2051 年12月28日屆滿。	於評估期日，該物 業出租給一方做商 業用途。	無商業價值

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地市字(2004)第000373號，總建築面積約為4,008.00平方米的該物業由上海電氣集團資產經營有限公司(現為上海電氣集團置業有限公司)所有。一幅地盤面積約為6,381.5平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給上海電氣集團資產經營有限公司作工業用途，期限自2001年12月29日至2051年12月28日屆滿。
- 根據一份於2016年11月28日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給電氣置業，詳情如下：
 

土地面積	:	6,381.50平方米
土地用途	:	倉儲
土地使用期限	:	20年
地上建築面積	:	4,008平方米
土地出讓金	:	人民幣9,040,000元
- 根據一份由上海電氣集團置業有限公司與上海悅晟實業有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予上海悅晟實業有限公司作商業用途，租賃時間為2016年07月01日至2018年6月30日，稅前月租金總計為人民幣144,703元，不含物業管理費及水電費。
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 上海電氣集團置業有限公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。



5. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣33,958,000元。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
28.	位於中國上海市 靜安區 西康路400號的 一幢辦公樓	該物業包括一幢於1986 年完工的6層辦公樓。  該物業總建築面積約為 6,271平方米。  該物業之土地使用權已 通過空轉的方式獲出 讓作商業用途，使用期 限自1997年5月10日至 2037年5月9日屆滿。	於評估期日，該物 業被出租予一方作 商業用途。	無商業價值

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地靜字(2016)第001014號，總建築面積約為6,271平方米的1幢樓宇由上海電氣集團置業有限公司所有。一幅地盤面積約為1,334平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給上海電氣集團置業有限公司作商業用途，期限自1997年5月10日至2037年5月9日屆滿。
- 根據一份於2016年11月10日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣集團置業有限公司，詳情如下：

土地面積	：	1,334平方米
土地用途	：	商業
土地使用期限	：	40年
地上建築面積	：	6,271平方米
土地出讓金	：	人民幣42,520,000元
- 根據一份上海電氣集團資產經營有限公司、上海共鑫投資管理有限公司與上海申商酒店投資管理有限公司簽訂的租賃變更協議，出租方由上海共鑫投資管理有限公司變更為上海電氣集團資產經營有限公司，同時該物業現出租予上海申商酒店投資管理有限公司作商業用途，租賃時間為2016年9月28日至2018年9月27日，稅前月租金為人民幣473,866.45元，不含物業管理費及水電費。
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 上海電氣集團置業有限公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - 該物業在完成土地出讓程序並以出讓土地狀態獲得房地產權証之後轉讓，將不存在任何法律障礙。

5. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉或劃撥的方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並認為該物業無商業價值。然而，作為參考，假設已獲得不受空轉和劃撥限制的相關權証且該物業可以自由轉讓，則吾等認為該物業於評估基準日的市場價值為人民幣153,044,000元。
6. 如附註5所述，在為參考目的評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的辦公物業的單價範圍是人民幣23,000元每平方米至人民幣32,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣24,405元每平方米。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
29.	位於中國上海市 徐匯區 宜山路250弄 12號的一幅土地 及2幢樓宇	該物業包括一幅地盤面 積約為1,739平方米的土 地及建於其上2幢樓宇， 其已於1968年至1986年 分多個階段竣工。  樓宇總建築面積約為 2,536.06平方米。  樓宇主要包括工業廠房 及辦公樓。  該物業之土地使用權已 通過空轉的方式獲出 讓作工業用途，期限自 1997年5月10日至2047 年5月9日屆滿。	於評估期日，該物 業出租給多方作辦 公用途。	無商業價值

## 附註：

- 根據一份房地產權証－滬房地徐字(2015)第026902號，總建築面積約為2,536.06平方米的2幢樓宇由上海電氣集團置業有限公司所有。一幅地盤面積約為1,739平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給上海電氣集團置業有限公司作工業用途，期限自1997年5月10日至2047年5月9日屆滿。
- 根據一份於2016年11月22日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣集團置業，詳情如下：

土地面積	:	1,739平方米
土地用途	:	工業
土地使用期限	:	20年
地上建築面積	:	2,536.06平方米
土地出讓金	:	人民幣5,290,000元
- 根據多份租賃合同，該物業出租予多方作辦公用途，租賃起始時間介於2012年1月1日至2014年12月18日之間，截止時間介於2017年12月31日和2021年12月31日之間，稅前月租金總計為人民幣163,241元，不含物業管理費及水電費。
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 上海電氣集團置業有限公司已就該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且

- b) 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權證之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。
5. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權證並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣19,736,000元。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
30.	位於中國上海市 黃浦區西 藏南路1406號的 四幢辦公樓宇	該物業包括四幢於1988 年完工的辦公樓宇。  該物業總建築面積約為 3,434.31平方米。  該物業之土地使用權已 通過空轉的方式獲出 讓作教育用途，使用期 限自2001年12月29日至 2051年12月28日屆滿。	於評估期日，該物 業被出租予一方作 教育用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份房地產權証－滬房地市字(2005)第000130號，總建築面積約為3,434.31平方米的4幢樓宇由上海電氣集團資產經營有限公司(現為上海電氣集團置業有限公司)所有。一幅地盤面積約為3,372平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給上海電氣集團資產經營有限公司作教育用途，期限自2001年12月29日至2051年12月28日屆滿。
2. 根據一份由上海市黃浦區規劃與土地管理局地籍科於2016年10月17日簽發的房屋土地權屬調查報告－房－黃測－16-1010，該物業(在權証號滬房地市字(2005)第000130號下)被重新測量。該物業更新的土地面積約為2,823.94平方米。
3. 根據一份上海電氣集團置業有限公司與中共上海電氣集團置業有限公司委員會黨校簽訂的租賃合同，該物業出租予中共上海電氣集團置業有限公司委員會黨校作教育用途，租賃時間為2015年7月1日至2016年12月31日，稅前月租金為人民幣6,333.3元，不含物業管理費和水電費。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司正在為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - b) 該物業在完成土地出讓程序並以出讓土地狀態獲得房地產權証之後轉讓，將不存在任何法律障礙。

5. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉的方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並認為該物業無商業價值。然而，作為參考，假設已獲得不受空轉限制的相關權証且該物業可以自由轉讓，則吾等認為該物業於評估基準日的市場價值為人民幣68,900,000元。
6. 如附註5所述，在為參考目的評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的辦公物業的單價範圍是人民幣20,000元每平方米至人民幣25,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣20,062元每平方米。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
31.	位於中國上海市 靜安區 北京西路1287號的 一幢辦公樓	該物業為1幢於1988年 完工的辦公樓。  該物業總建築面積約為 4,667.34平方米。  該物業之土地使用權已 已通過空轉的方式獲出 讓作科研用途，使用期 限自2014年7月29日至 2054年7月28日屆滿。	於評估期日，除了 部分物業出租給多 方作辦公用途，該 物業餘下部分空置。	無商業價值

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地市字(2004)第000273號，總建築面積約為4,667.34平方米的該物業由上海電氣集團資產經營有限公司(現為上海電氣集團置業有限公司)所有。一幅地盤面積約為2,564平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給上海電氣集團資產經營有限公司作科研用途，期限自2014年7月29日至2054年7月28日屆滿。
- 根據一份於2016年11月10日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣(集團)總公司，詳情如下：

土地面積	：	2,564平方米
土地用途	：	科研
土地使用期限	：	50年
地上建築面積	：	4,099.63平方米
土地出讓金	：	人民幣23,200,000元
- 根據多份租賃合同，總建築面積約為3,990.97平方米的部分物業出租予多方作辦公用途，租賃起始時間介於2012年12月15日和2016年1月1日之間，截止時間介於2016年12月14日和2017年10月15日之間，稅前月租金總計為人民幣316,778元，不含物業管理費和水電費。
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 上海電氣集團置業有限公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - 該物業在完成土地出讓程序並以出讓土地狀態獲得房地產權証之後轉讓，將不存在任何法律障礙。



5. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉的方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並認為該物業無商業價值。然而，作為參考，假設已獲得不受空轉限制的相關權証且該物業可以自由轉讓，則吾等認為該物業於評估基準日的市場價值為人民幣115,600,000。
6. 如附註5所述，為參考目的，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的辦公物業的單價範圍是人民幣23,000元每平方米至人民幣28,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣24,768元每平方米。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
32.	位於中國上海市靜安區常德路800號的一幅土地及12幢樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積約為11,209平方米的土地及建於其上12幢樓宇，其已於1930年至1988年分多個階段竣工。</p> <p>樓宇總建築面積約為16,991平方米。</p> <p>樓宇主要包括工業廠房和寫字樓。</p> <p>該物業之土地使用權已通過土地盤活授權的方式獲出讓作工業用途，期限自1997年5月10日至2047年5月9日屆滿。</p>	於評估期日，該物業出租予一方作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地靜字(2006)第003510號，總建築面積約為16,991平方米的12幢樓宇由上海電氣集團資產經營有限公司(現為上海電氣集團置業有限公司)所有。一幅地盤面積約為11,209平方米的土地使用權已通過土地盤活授權的方式出讓給上海電氣集團資產經營有限公司作工業用途，期限自1997年5月10日至2047年5月9日屆滿。
- 根據一份於2016年11月10日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣(集團)總公司，詳情如下：

土地面積	:	11,209平方米
土地用途	:	工業
土地使用期限	:	20年
地上建築面積	:	18,599平方米
土地出讓金	:	人民幣53,400,000元
- 根據一份由上海電氣集團置業有限公司與上海八佰秀企業管理有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予上海八佰秀企業管理有限公司作辦公用途，租賃時間為2009年1月1日至2023年12月31日，稅前月租金總計為人民幣1,061,156元，不含物業管理費和水電費。

4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - b) 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。
5. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過土地盤活授權方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受土地盤活授權的限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣195,196,000元。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
33.	位於中國上海市 靜安區 汶水路51號的 一幅土地及 6幢樓宇	該物業包括一幅地盤面 積約為10,442平方米的 土地及建於其上6幢樓 宇，其已於2006年竣工。  樓宇總建築面積約為 5,869.28平方米。  樓宇主要包括工業廠房 及辦公樓。  該物業之土地使用權已 獲出讓作工業用途，期 限自2008年10月20日 至2058年10月19日屆滿。	於評估期日，除了 部分物業出租給一 方，該物業餘下部 分空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份房地產權証－滬房地開字(2008)第015848號，總建築面積約為5,869.28平方米的6幢樓宇由上海電氣集團資產經營有限公司(現為上海電氣集團置業有限公司)所有。一幅地盤面積約為10,442平方米的土地使用權已出讓給上海電氣(集團)總公司作工業用途，期限自2008年10月20日至2058年10月19日屆滿。
2. 根據一份由上海電氣集團置業有限公司與上海市靜安區土地儲備中心簽訂的國有土地使用權收購儲備合同，該物業以人民幣266,630,000元的價格被收儲。
3. 根據一份由電氣置業與上海萬福企業投資發展有限公司簽訂的租賃合同，總建築面積約為1,567.77平方米的部分樓宇出租予上海萬福企業投資發展有限公司作辦公用途，租賃起始時間為2011年8月1日，截止時間為2017年7月31日，含稅月租金總計為人民幣62,037.67元，不含物業管理費和水電費。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 該物業已被當地政府列入土地收儲的範圍內。
5. 評估該物業時，由於其已被收購用作土地收儲並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣266,630,000元。
6. 該物業位於上海市靜安區汶水路北側。該物業設施完善，且交通便利，地處主幹道沿線。該物業非常鄰近上海市中環線。從該物業乘搭地鐵一號線到市中心約需20分鐘。該物業的鄰近地區主要為4s商舖、辦公樓及工廠。可比土地的地價的地區範圍是人民幣4,100元每平方米至人民幣5,000元每平方米。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
34.	位於中國上海市 閘北區 天通庵路121號的 一幅土地及 一幢樓宇	該物業包括一幅地盤面 積約為366.3平方米的 土地及建於其上一幢工 業樓宇，其已於1981年。  樓宇總建築面積約為 1,015.5平方米。  該物業之土地使用權已 獲劃撥作工業用途。	於評估期日，該物 業由上海電氣集團 置業有限公司的佔 用做工業用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地市字(2005)第000020號，總建築面積約為1,015.5平方米的一幢樓宇由上海電氣集團資產經營有限公司(現為上海電氣集團置業有限公司)所有。一幅地盤面積約為366.3平方米的土地使用權已劃撥給上海電氣資產經營有限公司作工業用途。
2. 根據一份官方文件—滬靜土儲(2016)第13號，該物業在土地收儲的範圍內。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 該物業已被當地政府列入土地收儲的範圍內；且
  - b) 擬收儲地塊未辦理出讓用地的房地產證不影響前述收儲行為的實施。
4. 評估該物業時，由於該物業被列入土地收儲的範圍內並不能自由轉讓且土地使用權通過劃撥的方式取得，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣6,343,000元。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
35.	位於中國上海市楊浦區翔殷路165號的一幅土地及5幢樓宇	<p>該物業包括一幅地盤面積為6,372.5平方米和於1987年至1990年分階段完工的五幢樓宇。</p> <p>該物業總建築面積約為7,640.89平方米。</p> <p>樓宇主要包括工業廠房及附屬樓宇。</p> <p>該物業之土地使用權已獲劃撥作科研與設計用途。</p>	於評估期日，該物業被出租予一方作工業用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地楊字(2013)第015778號，總建築面積約為7,640.89平方米的5幢樓宇由上海電氣集團資產經營有限公司(現為上海電氣集團置業有限公司)所有。一幅地盤面積約為6,372.5平方米的土地使用權已劃撥給上海電氣集團資產經營有限公司作科研與設計用途。
2. 根據一份於2016年11月25日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給電氣置業，詳情如下：

土地面積	:	6,372平方米
土地用途	:	科研與設計
土地使用期限	:	50年
地上建築面積	:	7,640.89平方米
土地出讓金	:	人民幣2,080,000元
3. 根據一份上海電氣集團資產經營有限公司與上海長白工貿公司簽訂的租賃合同，該物業出租予本公司上海長白工貿公司作工業用途，租賃時間為2007年11月1日至2017年10月31日，含稅月租金為人民幣175,000元作工業用途，不含物業管理費及水電費。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司正在為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - b) 該物業在完成土地出讓程序並以出讓土地狀態獲得房地產權証之後轉讓，將不存在任何法律障礙。

5. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過劃撥的方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並認為該物業無商業價值。然而，作為參考，假設已獲得不受劃撥限制的相關權証且該物業可以自由轉讓，則吾等認為該物業於評估基準日的市場價值為人民幣75,383,000。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
36.	位於中國上海市 閔行區 江川路550弄7號 的3幢樓宇	該物業包括3幢於1966 年完工的學校樓宇。  該物業總建築面積約為 2,493平方米。  該物業之土地使用權已 獲劃撥作教育用途。	於評估期日，該物 業空置。	無商業價值

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地閔字(2015)第032284號，總建築面積約為2,493平方米的3幢樓宇由上海電氣集團置業有限公司所有。一幅地盤面積約為4,210平方米的土地使用權已劃撥給上海電氣集團置業有限公司作教育用途。
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 上海電氣集團置業有限公司正在為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - 該物業在完成土地出讓程序並以出讓土地狀態獲得房地產權証之後轉讓，將不存在任何法律障礙。
- 評估該物業時，由於其土地使用權是通過劃撥的方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並認為該物業無商業價值。然而，作為參考，假設已獲得不受劃撥限制的相關權証且該物業可以自由轉讓，則吾等認為該物業於評估基準日的市場價值為人民幣12,300,000元。
- 如附註3所述，為參考目的，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比物業的單價範圍是人民幣4,000元每平方米至人民幣7,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣4,934元每平方米。



## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
37.	位於中國上海市嘉定區滬宜公路868號的一幅土地及10幢樓宇	該物業包括一幅地盤面積約為14,611.8平方米的土地及建於其上10幢樓宇，其已於1986年竣工。  樓宇總建築面積約為12,766.76平方米。  樓宇主要包括工業廠房及辦公樓。  該物業之土地使用權已獲劃撥作工業用途。	於評估期日，除了部分物業出租給多方作生產、辦公及配套用途，該物業餘下部分空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地市字(2006)第000065號，總建築面積約為12,766.76平方米的10幢樓宇由上海電氣集團資產經營有限公司(現為上海電氣集團置業有限公司)所有。一幅地盤面積約為15,618平方米的土地使用權已劃撥給上海電氣集團資產經營有限公司作工業用途。
2. 根據一份在2014年4月18日由嘉定區南翔鎮城鎮建設指揮部和上海電氣(集團)總公司簽訂的上海市非居住房屋拆遷補償協議，該物業的約1006.2平方米的部分土地在拆遷範圍內。在評估基準日，該拆遷工程已完成，該物業的土地面積變更為14,611.8平方米。
3. 根據多份租賃合同，總建築面積約11,103.44平方米的部分該物業出租予多方作工業、辦公和存儲用途，租賃起始時間在2014年7月1日及2016年5月10日之間，截止時間介於2016年8月19日和2017年9月30日之間，稅前月租金總計為人民幣136,777.73元，不含物業管理費及水電費。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司正在為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - b) 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。

5. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過劃撥方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣21,130,000元。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
38.	位於中國上海市 閘北區 天通庵路465號 的一幅土地 及8幢樓宇	該物業包括一幅地盤面 積約為1,758平方米的土 地及建於其上8幢樓宇， 其已於1930年至1981年 分多個階段竣工。  樓宇總建築面積約為 4,469平方米。  樓宇主要包括工業廠 房、寫字樓及倉庫。  該物業之土地使用權已 獲劃撥作工業用途。	於評估期日，除了 部分物業出租給多 方，該物業餘下部 分空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地閘字(2016)第000101號，總建築面積約為4,469平方米的8幢樓宇由上海電氣集團置業有限公司所有。一幅地盤面積約為1,758平方米的土地使用權已劃撥給上海電氣集團置業有限公司作工業用途。
2. 根據一份官方文件—滬靜土儲(2016)第14號，該物業在土地收儲的範圍內。
3. 根據一份由上海電氣集團置業有限公司與中國移動通信集團上海有限公司簽訂的租賃合同，總建築面積約為40.85平方米的樓宇出租予中國移動通信集團上海有限公司作輔助用途，租賃時間為2014年7月20日至2016年1月20日，稅前月租金總計為人民幣15,000元，不含物業管理費及水電費。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 該物業被當地政府列入土地收儲範圍內；且
  - b) 擬收儲地塊未辦理出讓用地的房地產證不影響前述收儲行為的實施。
5. 評估該物業時，由於該物業已被列入土地收儲範圍並不能自由轉讓且土地使用權通過劃撥方式取得，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣28,806,000元。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
39.	位於中國上海市 黃浦區局 門路458號的 一幅土地及 一幢樓宇	該物業包括一幅地盤面 積約為1,165平方米的 土地及建於其上一幢工 業樓宇，其已於1984年 竣工。  該物業總建築面積約為 4,438平方米。  該物業之土地使用權已 通過空轉的方式獲出 讓作工業用途，期限自 2001年6月27日至2051 年6月26日屆滿。	於評估期日，該物 業被出租予一方作 辦公用途。	無商業價值

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地黃字(2015)第054175號，總建築面積約為4,438平方米的1幢樓宇由上海電氣集團置業有限公司所有。一幅地盤面積約為1,165平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給上海電氣集團置業有限公司作工業用途，期限自2001年6月27日至2051年6月26日屆滿。
- 根據一份於2016年12月5日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給電氣置業，詳情如下：

土地面積	:	1,165平方米
土地用途	:	工業
土地使用期限	:	20年
地上建築面積	:	4,438平方米
土地出讓金	:	人民幣13,250,000元
- 根據多份租賃合同，總建築面積約為3,574.10平方米的樓宇出租予一方作辦公用途，租賃起始時間介於2008年6月16日和2011年10月5日之間，截止時間為2018年6月11日，稅前月租金總計為人民幣279,890.49元，不含物業管理費及水電費。
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 上海電氣集團置業有限公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - 該物業在完成土地出讓程序並以出讓土地狀態獲得房地產權証之後轉讓，將不存在任何法律障礙。

5. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉或劃撥的方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並認為該物業無商業價值。然而，作為參考，假設已獲得不受空轉和劃撥限制的相關權証且該物業可以自由轉讓，則吾等認為該物業於評估基準日的市場價值為人民幣51,130,000元。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
40.	位於中國上海市黃浦區福州路105號的3幢大樓的第1、2和5層	<p>該物業包括3個位於不同公寓樓的樓層，分別在1層、2層與5層。該等樓宇於1930年代竣工。</p> <p>該物業總建築面積約為1,606.85平方米。</p> <p>該物業之土地使用權通過授權經營的方式已獲出讓作辦公用途，使用期限自2003年12月15日至2039年7月30日屆滿。</p>	於評估期日，該物業除部分租賃給一方作辦公用途，餘下部分由上海電氣集團置業有限公司佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地黃字(2003)第010861號，總建築面積約為1,606.85平方米的該物業由上海電氣集團資產經營有限公司(現為上海電氣集團置業有限公司)所有。該地盤土地使用權已通過授權經營的方式出讓給上海電氣集團資產經營有限公司作辦公用途，期限自2003年12月15日至2039年7月30日屆滿。
- 根據一份於2016年12月5日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給電氣置業，詳情如下：
 

土地面積	：	339.20平方米
土地用途	：	辦公
土地使用期限	：	50年
地上建築面積	：	1,606.85平方米
土地出讓金	：	人民幣12,350,000元
- 根據一份由上海電氣集團資產經營有限公司與上海科偉律師事務所簽訂的租賃合同，總建築面積約為148.81平方米的樓宇出租予上海科偉律師事務所作辦公用途，租賃時間為2013年10月1日至2018年9月30日，稅前月租金總計為人民幣6,562.5元，不含物業管理費及水電費。
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 上海電氣集團置業有限公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - 該物業在完成土地出讓程序並以出讓土地狀態獲得房地產權証之後轉讓，將不存在任何法律障礙。
- 評估該物業時，由於其土地使用權是通過授權經營方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並認為該物業無商業價值。然而，作為參考，假設已獲得不受授權經營限制的相關權証且該物業可以自由轉讓，則吾等認為該物業於評估基準日的市場價值為人民幣57,232,000元。

6. 如附註4所述，在為參考目的評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的辦公物業的單價範圍是人民幣30,000元每平方米至人民幣39,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣35,618元每平方米。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
41.	位於中國上海市 黃浦區 河南中路 271弄1號一幢大樓 第3層的5間辦公室 (301室至304室和 311室)	該物業包括5間位於同 一幢7層大樓第三層的 辦公室。大樓於1991年 完工。  該物業總建築面積約為 251.15平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作辦公用途，受 土地使用協議書限制， 使用期限自1999年7月 23日至2049年7月22日 屆滿。	於評估期日，該物 業空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地黃字(2004)第002454號，總建築面積約為251.15平方米的該物業由上海電氣集團資產經營有限公司(現為上海電氣集團置業有限公司)所有。該地盤土地使用權已出讓給上海電氣集團資產經營有限公司作辦公用途，受土地使用協議書限制，期限自1999年7月23日至2049年7月22日屆滿。
2. 根據一份於2016年12月5日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給電氣置業，詳情如下：

土地面積	:	/
土地用途	:	辦公
土地使用期限	:	50年
地上建築面積	:	/
土地出讓金	:	人民幣1,780,000元
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - b) 該物業在完成土地出讓程序並以出讓土地狀態獲得房地產權証之後轉讓，將不存在任何法律障礙。
4. 評估該物業時，由於其土地使用權是受土地使用協議書限制並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並認為該物業無商業價值。然而，作為參考，假設已獲得不受土地使用協議書限制的相關權証且該物業可以自由轉讓，則吾等認為該物業於評估基準日的市場價值為人民幣7,201,000元。



5. 如附註3所述，在為參考目的評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的辦公物業的單價範圍是人民幣27,000元每平方米至人民幣33,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣28,673元每平方米。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
42.	位於中國上海市 黃浦區 江西中路 170號的 四間辦公室 (室號410, 704, 802和901)	該物業包括於1931年竣工的一幢大樓第4、7、8和9層的4間辦公室。  該物業總建築面積約為614.59平方米。  該物業之土地使用權已通過授權經營的方式獲出讓作綜合用途，使用期限自2003年12月15日至2039年7月30日屆滿。	於評估期日，該物業除部分被出租予一方作辦公用途，餘下部分空置。	無商業價值

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地黃字(2003)第010862號，總建築面積約為614.59平方米的該物業由上海電氣集團資產經營有限公司(現為上海電氣集團置業有限公司)所有。該物業的土地使用權已通過授權經營的方式出讓給上海電氣集團置業有限公司作綜合用途，期限自2003年12月15日至2039年7月30日屆滿。
- 根據一份於2016年12月5日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給電氣置業，詳情如下：

土地面積	：	83.80平方米
土地用途	：	辦公
土地使用期限	：	50年
地上建築面積	：	614.59平方米
土地出讓金	：	人民幣5,190,000元
- 根據一份上海電氣集團置業有限公司與上海機電設計研究院有限公司簽訂的租賃合同，該物業部分共計356.23平方米出租予上海機電設計研究院有限公司作辦公用途，租賃時間為2015年9月1日至2016年8月31日，稅前月租金為人民幣15,603元，不含物業管理費及水電費。
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 上海電氣集團置業有限公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - 該物業在完成土地出讓程序並以出讓土地狀態獲得房地產權証之後轉讓，將不存在任何法律障礙。

5. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過授權經營的方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並認為該物業無商業價值。然而，作為參考，假設已獲得不受授權經營的限制的相關權証且該物業可以自由轉讓，則吾等認為該物業於評估基準日的市場價值為人民幣19,700,000元。
6. 如附註4，在為參考目的評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的辦公物業的單價範圍是人民幣30,000元每平方米至人民幣40,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣32,054元每平方米。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
43.	位於中國上海市 黃浦區 四川中路49 號一幢大樓的 第二層和第三層	該物業包括兩個位於同 一幢6層大樓的第二層 和第三層，大樓於1936 年完工。經過現場勘 察，該物業維護良好。  該物業總建築面積約為 1,064.84平方米。  該物業之土地使用權已 通過授權經營的方式獲 出讓作商業用途，使用 期限自1999年7月23日 至2039年7月22日屆滿。	於評估期日，該物 業除部分被出租予 一方作辦公用途， 餘下部分空置。	無商業價值

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地黃字(2003)第011017號，總建築面積約為1064.84平方米的2個樓層由上海電氣集團資產經營有限公司(現為上海電氣集團置業有限公司)所有。該地盤土地使用權已通過授權經營的方式出讓給上海電氣集團資產經營有限公司作辦公用途，期限自1999年7月23日至2039年7月22日屆滿。
- 根據一份於2016年12月5日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給電氣置業，詳情如下：

土地面積	:	203.60平方米
土地用途	:	辦公
土地使用期限	:	50年
地上建築面積	:	1,064.84平方米
土地出讓金	:	人民幣8,030,000元
- 根據一份由上海電氣集團置業有限公司、上海敬業房地產有限公司和上海市食品集團有限公司簽訂的租賃合同，該物業部分共計935.10平方米出租予上海敬業房地產有限公司和上海市食品集團有限公司，租賃時間為2010年1月1日至2019年12月31日，稅前月租金3,990.3元，不含物業管理費及水電費。
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 上海電氣集團置業有限公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - 該物業在完成土地出讓程序並以出讓土地狀態獲得房地產權証之後轉讓，將不存在任何法律障礙。

5. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過授權經營的方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並認為該物業無商業價值。然而，作為參考，假設已獲得不受授權經營的限制的相關權証且該物業可以自由轉讓，則吾等認為該物業於評估基準日的市場價值為人民幣34,134,300元。
6. 如附註5，在為參考目的評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的辦公物業的單價範圍是人民幣30,000元每平方米至人民幣40,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣32,056元每平方米。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
44.	位於中國上海市 崇明區 長征農場3街坊 73丘的 一幅土地及 30幢樓宇	<p data-bbox="592 485 887 651">該物業包括一幅地盤面積約為63,937.3平方米的土地及建於其上30幢樓宇，其已於1971年至1988年分多個階段竣工。</p> <p data-bbox="592 693 887 757">該物業總建築面積約為9,243平方米。</p> <p data-bbox="592 800 887 895">該物業樓宇主要包括工業樓宇，辦公樓宇和倉庫。</p> <p data-bbox="592 938 887 1066">該物業之土地使用權已獲出讓作工業用途，期限自2007年10月8日至2057年10月7日屆滿。</p>	於評估期日，該物業被出租予一方作辦公用途。	30,762,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地崇字(2015)第007375號，總建築面積約為9,243平方米的30幢樓宇由上海電氣集團置業有限公司所有。一幅地盤面積約為63,937.3平方米的土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作工業用途，期限自2007年10月8日至2057年10月7日屆滿。
2. 根據一份由上海電氣集團置業有限公司與上海冠順投資發展有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予上海冠順投資發展有限公司作工業用途，租賃時間為2012年1月1日至2018年10月31日，稅前月租金總計為人民幣9,078元，不含物業管理費及水電費。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
45.	位於中國上海市 崇明區 長征農場3街坊 91/1丘的 一幅土地及 27幢樓宇	<p data-bbox="592 485 887 651">該物業包括一幅地盤面積約為28,503平方米的土地及建於其上27幢樓宇，其已於1973年至1988年分多個階段竣工。</p> <p data-bbox="592 693 887 757">該物業總建築面積約為9,599平方米。</p> <p data-bbox="592 800 887 863">該物業主要包括工業樓宇，辦公樓及倉庫</p> <p data-bbox="592 906 887 1032">該物業之土地使用權已獲出讓作工業用途，期限自2007年10月30日至2056年7月14日屆滿。</p>	於評估期日，該物業出租給一方做工業用途。	15,084,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地崇字(2015)第007376號，總建築面積約為9,599平方米的34幢樓宇由上海電氣集團置業有限公司所有。一幅地盤面積約為28,503平方米的土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作工業用途，期限自2007年10月30日至2056年7月14日屆滿。
2. 根據一份由上海電氣集團置業有限公司與上海冠順投資發展有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予上海冠順投資發展有限公司作工業用途，租賃時間為2012年1月1日至2018年10月31日，稅前月租金總計為人民幣4,047元，不含物業管理費及水電費。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
46.	位於中國上海市黃浦區福州路89號的一幢大樓的1層的42和46室與第3層的302, 304, 306, 314, 316, 318至324室和部分地下室	該物業包括同一幢大樓內的5個位於1層的辦公單元、12個位於3層的辦公單元與地下的部分面積，大樓於1927年完工。  該物業總建築面積約為1,515.52平方米。  該物業之土地使用權已通過授權經營的方式獲出讓作辦公用途，使用期限自1999年7月23日至2039年7月22日屆滿。	於評估期日，該物業被上海電氣集團置業有限公司佔用作辦公用途。	無商業價值

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地黃字(2008)第002329號，總建築面積約為1,515.52平方米的17個單元與地下部分面積由上海電氣集團資產經營有限公司(現為上海電氣集團置業有限公司)所有。該地盤土地使用權已通過授權經營的方式出讓給上海電氣集團資產經營有限公司作辦公用途，期限自1999年7月23日至2039年7月22日屆滿。
- 根據一份於2016年12月5日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給電氣置業，詳情如下：

土地面積	: 276.50平方米
土地用途	: 辦公
土地使用期限	: 50年
地上建築面積	: 1,515.52平方米
土地出讓金	: 人民幣11,330,000元
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 上海電氣集團置業有限公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - 該物業在完成土地出讓程序並以出讓土地狀態獲得房地產權証之後轉讓，將不存在任何法律障礙。
- 評估該物業時，由於其土地使用權是通過授權經營的方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並認為該物業無商業價值。然而，作為參考，假設已獲得不受授權經營的限制的相關權証且該物業可以自由轉讓，則吾等認為該物業於評估基準日的市場價值為人民幣53,979,000元。



5. 如附註4，在為參考目的評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的辦公物業的單價範圍是人民幣30,000元每平方米至人民幣40,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定平均單價為人民幣35,617.5元每平方米。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
47.	位於中國上海市 長寧區 幸福路115號的 一幅土地及 1幢樓宇	該物業包括一幅地盤面 積約為894平方米的土 地及建於其上1幢工業 樓宇，其已於1989年竣 工。  該物業總建築面積約為 547.00平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作工業用途，期 限自2007年6月12日至 2057年6月11日屆滿。	於評估期日，該物 業出租予二方做工 業用途。	8,665,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証－滬房地長字(2007)第018423號，總建築面積約為547.00平方米的1幢樓宇由上海電氣集團資產經營有限公司(現為上海電氣集團置業有限公司)所有。一幅地盤面積約為894平方米的土地使用權已出讓給上海電氣集團資產經營有限公司作工業用途，期限自2007年6月12日至2057年6月11日屆滿。
2. 根據一份由上海電氣集團置業有限公司與上海星紅軸承有限公司和上海業和物資貿易合作公司簽訂的租賃合同，該物業出租予前述兩方作工業用途，租賃時間為2007年1月1日至2016年12月31日，稅前月租金總計為人民幣12,866元，不含物業管理費及水電費。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
48.	位於中國上海市 虹口區海倫路 346、348號 1幢大樓第一層 的2間商鋪	該物業包括2間位於同 一幢7層大樓第一層的 商鋪。大樓於1999年完 工。  該物業總建築面積約為 92平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作商業用途，無 詳細使用期限。	於評估期日，該物 業被出租予一方作 商業用途。	3,904,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地虹字(2015)第002110號，總建築面積約為92平方米的該物業由上海電氣集團置業有限公司所有。該地盤土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作商業用途，無詳細使用期限。
2. 根據一份由上海電氣集團置業有限公司與白建新先生簽訂的租賃合同，該物業出租予白建新先生作商業用途，租賃時間為2015年5月1日至2018年4月30日，稅前月租金總計為人民幣5,010元，不含物業管理費及水電費。
3. 在評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的商業物業的單價範圍是人民幣40,000元每平方米至人民幣45,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣42,435元每平方米。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。
5. 根據一份由上海華夏震旦消防設備有限公司和上海電氣集團資產經營有限公司於2013年6月26日簽署的編號為滬電資經(地)字(13)第9號的轉讓合同，電氣置業以人民幣200,000元的對價獲得該物業。該物業所支付的總成本為人民幣200,000元。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
49.	位於中國上海市 黃浦區 黃河路202-204號的 1幢大樓第1層 2間商鋪	該物業包括2間位於一 幢於1970年代竣工的2 層房屋第一層的商鋪。  該物業總建築面積約為 43.19平方米。  該物業之土地使用權已 通過授權經營的方式獲 出讓作商業用途，使用 期限自2003年12月15日 至2039年7月30日屆滿。	於評估期日，該物 業被出租予一方作 商業用途。	無商業價值

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地虹字(2003)第010863號，總建築面積約為43.19平方米的2間單元由上海電氣集團資產經營有限公司(現為上海電氣集團置業有限公司)所有。該地盤土地使用權已通過授權經營的方式出讓給上海電氣集團資產經營有限公司作商業用途，使用期限自2003年12月15日至2039年7月30日屆滿。
- 根據一份於2016年12月5日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給電氣置業，詳情如下：

土地面積	:	22.70平方米
土地用途	:	商業
土地使用期限	:	40年
地上建築面積	:	43.19平方米
土地出讓金	:	人民幣320,000元
- 根據一份由上海電氣集團置業有限公司與上海上雀機電有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予上海上雀機電有限公司作商業用途，租賃時間為2015年10月1日至2016年9月30日，稅前月租金總計為人民幣7,251.6元，不含物業管理費及水電費。
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 上海電氣集團置業有限公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - 該物業在完成土地出讓程序並以出讓土地狀態獲得房地產權証之後轉讓，將不存在任何法律障礙。

5. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過授權經營的方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並認為該物業無商業價值。然而，作為參考，假設已獲得不受授權經營的限制的相關權証且該物業可以自由轉讓，則吾等認為該物業於評估基準日的市場價值為人民幣2,172,000元。
6. 如附註5，在為參考目的評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的辦公物業的單價範圍是人民幣45,000元每平方米至人民幣60,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣50,289元每平方米。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
50.	位於中國上海市 靜安區 江寧路212號 一幢大樓第7層的 第A至D的 辦公室	該物業包括4間位於一 幢28層大樓第七層的辦 公單元。大樓於2000年 完工。  該物業總建築面積約為 1,533.76平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作辦公用途，無 詳細使用期限。	於評估期日，該物 業被出租予一方作 辦公用途。	42,236,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証－滬房地靜字(2015)第001754號，總建築面積約為1,533.76平方米的4間單元由上海電氣集團置業有限公司所有。該物業的土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作商業用途，無詳細使用期限。
2. 根據一份上海電氣集團置業有限公司與上海電氣集團財務有限責任公司簽訂的租賃合同，該物業出租予上海電氣集團財務有限責任公司作辦公用途，租賃時間為2016年2月1日至2018年1月31日，稅前月租金為人民幣177,277元，不含物業管理費及水電費。
3. 在評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的辦公物業的單價範圍是人民幣25,000元每平方米至人民幣32,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣27,538元每平方米。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。
5. 根據一份由上海機床工具(集團)有限公司和上海電氣集團資產經營有限公司於2013年6月6日簽署的編號為滬電資經(地)字(13)第5號的轉讓合同，電氣置業以人民幣10,050,000元的對價獲得該物業。該物業所支付的總成本為人民幣12,833,380元。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
51.	位於中國上海市 虹口區 溧陽路1203弄 19號的五幢大樓	該物業包括一幢2層大樓、2幢1層大樓與2幢3層大樓，大樓於1970年完工。  該物業總建築面積約為3,090平方米。  該物業之土地使用權已獲出讓作商業用途，使用期限自2003年5月27日至2043年5月26日屆滿。	於評估期日，該物業被出租予一方作辦公用途。	85,238,000

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地靜字(2015)第007681號，總建築面積約為3,090平方米的5幢樓由上海電氣集團置業有限公司所有。該地盤土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作商業用途，期限自2003年5月27日至2043年5月26日屆滿。
- 根據一份上海電氣集團置業有限公司與上海華誠中本投資管理有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予上海華誠中本投資管理有限公司作辦公用途，租賃時間為2014年10月15日至2019年10月14日，稅前月租金為人民幣35,771元，不含物業管理費及水電費。
- 在評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的商業物業的單價範圍是人民幣25,000元每平方米至人民幣32,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣27,585元每平方米。
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。
- 根據一份由上海機床工具(集團)有限公司和上海電氣集團資產經營有限公司於2013年6月6日簽署的編號為滬電資經(地)字(13)第7號的轉讓合同，電氣置業以人民幣10,730,000元的對價獲得該物業。該物業所支付的總成本為人民幣16,869,818元。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
52.	位於中國上海市 黃浦區 茂名南路18號 一幢大樓的第一層	該物業包括一個位於一 幢16層大樓的第一層， 大樓於1992年完工。  該物業總建築面積約為 102.33平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作商業用途，使 用期限自2006年6月28 日至2046年6月27日屆 滿。	於評估期日，該物 業被出租予兩方作 商業用途。	5,207,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地靜字(2015)第054174號，總建築面積約為102.33平方米的1個樓層由上海電氣集團置業有限公司所有。該地盤土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作商業用途，期限自2006年6月28日至2046年6月27日屆滿。
2. 根據兩份租賃合同，該物業兩方作商業用途，租賃起始時間為2016年3月1日，截至時間為2017年2月28日，稅前月租金為人民幣31,300元，不含物業管理費及水電費。
3. 在評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的商業物業的單價範圍是人民幣48,000元每平方米至人民幣64,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣50,884元每平方米。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。



## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
53.	位於中國上海市 長寧區 武夷路491弄 14號的一幅土地， 1幢樓宇及另2幢 樓宇的部分	該物業包括一幅地盤面 積約為1,329平方米的 土地及建於其上4幢樓 宇，其已於1996年竣工。  該物業總建築面積約為 2,105.78平方米。  樓宇主要包括工業樓宇 及辦公樓宇  該物業之土地使用權已 獲出讓作工業用途，期 限自2005年4月18日至 2055年4月17日屆滿。	於評估期日，該物 業被出租予一方作 辦公用途。	21,188,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地長字(2016)第003097號，總建築面積約為2,105.78平方米的該物業由上海電氣集團置業有限公司所有。一幅地盤面積約為1,329平方米的土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作工業用途，期限自2005年4月18日至2055年4月17日屆滿。
2. 根據一份由上海電氣集團置業有限公司與上海開倫實業投資有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予上海開倫實業投資有限公司作辦公用途，租賃時間為2011年1月1日至2019年5月30日，稅前月租金總計為人民幣142,406元，不含物業管理費及水電費。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
54.	位於中國上海市 靜安區 西康路538號的 兩幢辦公樓	該物業包括兩幢於2005 年完工的3層辦公樓。  該物業總建築面積約為 1,700.98平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作辦公用途，使 用期限自2003年11月12 日至2053年11月11日屆 滿。	於評估期日，該物 業被出租予一方作 辦公用途。	58,845,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地靜字(2015)第001749號，總建築面積約為1,700.98平方米的2幢樓宇由上海電氣集團置業有限公司所有。該物業土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作辦公用途，期限自2003年11月12日至2053年11月11日屆滿。
2. 根據一份上海電氣集團資產經營有限公司與上海譽德建築設計工程有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予上海譽德建築設計工程有限公司作辦公用途，租賃時間為2013年4月1日至2017年3月31日，稅前月租金為人民幣250,000元，不含物業管理費及水電費。
3. 在評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的辦公物業的單價範圍是人民幣31,000元每平方米至人民幣37,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣34,595元每平方米。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
55.	位於中國上海市 虹口區 東長治路 283號1幢大樓 第1和2層的 1間2層的商鋪	該物業包括一幢於2001年完工的1幢大樓的第1和2層的1間2層商鋪。  該物業總建築面積約為413.45平方米。  該物業之土地使用權已獲出讓作住宅用途，使用期限自2000年6月23日至2070年6月22日屆滿。	於評估期日，該物業被出租予一方作商業用途。	16,586,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地虹字(2015)第007680號，總建築面積約為413.45平方米的作商業用途的該物業由上海電氣集團置業有限公司所有。該物業的土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作住宅用途，期限自2000年6月23日至2070年6月22屆滿。
2. 根據一份上海電氣集團置業有限公司與上海豪業投資發展有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予上海豪業投資發展有限公司作商業用途，租賃時間為2015年5月1日至2019年4月31日，稅前月租金為人民幣25,152元，不含物業管理費及水電費。
3. 在評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的商鋪物業的單價範圍是人民幣35,000元每平方米至人民幣42,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣40,166元每平方米。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
56.	位於中國上海市 靜安區江寧路 212號一幢大樓 第九層的B室和 C-1室	該物業包括2間位於一 幢28層大樓第九層的辦 公單元。大樓於2000年 完工。  該物業總建築面積約為 608.3平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作辦公用途，無 詳細使用期限。	於評估期日，該物 業被出租予多方作 辦公用途。	17,362,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地靜字(2015)第001745號，總建築面積約為608.3平方米的2間單元由上海電氣集團置業有限公司所有。該物業土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作辦公用途，無詳細使用期限。
2. 根據多份租賃合同，該物業出租予多方作辦公用途，租賃起始時間在2015年5月25日至2016年8月1日之間，截止時間在2017年5月24日和2018年7月31日之間，稅前月租金為人民幣71,681元，不含物業管理費及水電費。
3. 在評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的辦公物業的單價範圍是人民幣25,000元每平方米至人民幣32,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣28,542每平方米。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。
5. 根據一份由上海機床工具(集團)有限公司和上海電氣集團資產經營有限公司於2013年6月6日簽署的編號為滬電資經(地)字(13)第6號的轉讓合同，電氣置業以人民幣3,990,000元的對價獲得該物業。該物業所支付的總成本為人民幣5,094,328元。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
57.	位於中國上海市 靜安區 成都北路611號 一幢大樓的 第一層和第二層	該物業包括位於同一幢 34層大樓第一層和第二 層，大樓於2003年完工。  該物業總建築面積約為 1069.83平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作商業用途，使 用期限自2001年5月18 日至2041年5月17日屆 滿。	於評估期日，該物 業被出租予一方作 商業用途。	43,087,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地靜字(2015)第001747號，總建築面積約為1069.83平方米的該物業由上海電氣集團置業有限公司所有。該地盤土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作商業用途，期限自2001年5月18日至2041年5月17日屆滿。
2. 根據一份上海電氣集團置業有限公司與偉藝家具貿易上海有限公司簽訂的租賃合同，該物業部分面積共1069.83平方米出租予偉藝家具貿易上海有限公司作商業用途，租賃時間為2015年7月8日至2019年7月7日。稅前月租金為人民幣163,060元，不含物業管理費及水電費。
3. 在評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的商業物業的單價範圍是人民幣38,000元每平方米至人民幣43,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣40,275元每平方米。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
58.	位於中國上海市 虹口區 惠民路149弄 16、18號的 2幢住宅	該物業包括2幢於1995 年完工的3層住宅。  該物業總建築面積約為 897.79平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作住宅用途，使 用期限自1999年3月7日 至2069年3月6日屆滿。	於評估期日，該物 業被出租予 貴公 司作辦公用途。	70,470,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地虹字(2015)第007682號，總建築面積約為897.79平方米的3層住宅由上海電氣集團置業有限公司所有。該物業的土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作住宅用途，期限自1999年3月7日至2069年3月6日屆滿。
2. 根據一份上海電氣集團置業有限公司與 貴公司簽訂的租賃合同，該物業出租予本公司上海豪業投資發展有限公司作辦公用途，租賃時間為2016年1月1日至2017年6月30日，稅前月租金為人民幣84,382元，不含物業管理費及水電費。
3. 在評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的住宅物業的單價範圍是人民幣65,000元每平方米至人民幣95,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣78,493元每平方米。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣												
59.	位於中國上海市 黃埔區 澳門路351號的 第12號大樓第七層 的703和704室， 第351號大樓的 第1、3和4層及 第2號樓的6個 地下車位	該物業包括於1999年完 工的一幢大樓第七層的 703和704室，一幢大樓 的第1、3和4層及一幢 大樓的6個地下車位。  該物業總建築面積約為 5,055.33平方米，明細如 下：	於評估期日，該物 業部分被出租予多 方作辦公及商業用 途，餘下部分空置。	130,100,000												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>類型</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>4,337.86</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>463.86</td> </tr> <tr> <td>地下車位</td> <td>253.86</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>(6個)</u></td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>5,055.33</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	類型	總建築面積 (平方米)	商業	4,337.86	辦公	463.86	地下車位	253.86		<u>(6個)</u>	<b>總計：</b>	<b><u>5,055.33</u></b>		
類型	總建築面積 (平方米)															
商業	4,337.86															
辦公	463.86															
地下車位	253.86															
	<u>(6個)</u>															
<b>總計：</b>	<b><u>5,055.33</u></b>															
		該物業之土地使用權 已獲出讓作，商業用途 使用期限自2006年6月 26日至2046年6月26日 屆滿，辦公用途使用期 限自2006年6月26日至 2056年6月26日屆滿。														

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地普字(2015)第028737號，總建築面積約為5,055.33平方米的2間辦公室，3間商舖及6個車位由上海電氣集團置業有限公司所有。該物業之土地使用權出讓給上海電氣集團置業有限公司，商業用途使用期限自2006年6月26日至2046年6月26日屆滿，辦公用途使用期限自2006年6月26日至2056年6月26日屆滿。
2. 根據5份租賃合同，該物業部分共計4,822.47平方米出租予多方作辦公及商業用途，租賃起始時間在2011年11月20日至2016年5月1日之間，截止時間在2017年3月19日至2018年4月30日之間，稅前月租金為人民幣325,569.54元，不含物業管理費及水電費。

3. 在評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的辦公物業的單價範圍是人民幣17,000元每平方米至人民幣25,000元每平方米，商業物業的單價範圍是人民幣26,000元每平方米至人民幣35,000元每平方米，車位的單價範圍是人民幣250,000元每個至人民幣400,000元每個。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的辦公部分假定單價為人民幣18,300元每平方米，商業部分假定單價為人民幣27,631元每平方米，車位部分假定單價為人民幣300,000元每個。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。



## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
60.	位於中國上海市 靜安區江寧路 212號一幢大樓的 1層部分	該物業包括1間位於一 幢28層大樓第一層的店 鋪單元。大樓於2000年 完工。  該物業總建築面積約為 253.34平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作商業用途，無 詳細使用期限。	於評估期日，該物 業被出租予一方作 辦公用途。	11,269,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地靜字(2015)第001744號，總建築面積約為253.34平方米的1間單元由上海電氣集團置業有限公司所有。該物業的土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作商業用途，無詳細使用期限。
2. 根據一份上海電氣集團置業有限公司與中國東方航空股份有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予中國東方航空股份有限公司作辦公用途，租賃時間為2015年5月15日至2018年5月14日，稅前月租金人民幣45,464元，不含物業管理費及水電費。
3. 在評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的商業物業的單價範圍是人民幣40,000元每平方米至人民幣60,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣44,482元每平方米。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
61.	位於中國上海市 浦東新區 金橋出口加工區 76街坊1丘的 一幅土地及 一幢工業樓宇	該物業包括一幅地盤面 積約為27,739平方米的 土地及建於其上1幢工 業樓宇，其已於1996年 竣工。  該物業總建築面積約為 18,683.20平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作工業用途，期 限自2006年6月19日至 2044年5月8日屆滿。	於評估期日，該物 業部分被出租予多 方作辦公用途，餘 下部分空置。	96,404,000

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地浦字(2015)第081816號，一幅地盤面積約為27,739平方米的土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作工業用途，期限自2006年6月19日至2044年5月8日屆滿。
- 該物業總計18,683,20平方米的樓宇為獲得房地產權証(建築部分)。
- 根據多份租賃合同，該物業部分總建築面積約為14,771.33平方米的出租予多方作工業用途，租賃起始時間在1995年3月1日至2014年5月1日之間，截止時間介於2018年4月30日和2044年4月30日之間，稅前月租金總計為人民幣465,393元，不含物業管理費及水電費。
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的土地使用權；
  - 待該等房產依法履行相關規劃、建設及驗收程式後，電氣置業辦理房地產權證不存在法律障礙；且
  - 由於上海電氣總公司已承諾承擔因未獲得房地產權証(建築部分)而遭受的損失，其不會對本次收購協議產生法律障礙。
- 評估該物業時，我們依賴前述法律意見並認為該物業建築部分無商業價值。然而，作為參考，假設該物業建築部分已獲得相關權証且可以自由轉讓，則吾等認為該物業建築部分於評估基準日的市場價值為人民幣19,057,000元。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
62.	位於中國上海市 徐匯區 南丹路108號 一幢大樓的 第一層和第二層	該物業包括兩個同一幢 18層大樓的第一層和第 二層，大樓於1997年完 工。  該物業總建築面積約為 2,062.13平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作商業用途，使 用期限自2005年11月25 日至2045年11月24日屆 滿。	於評於評估期日， 該物業部分被出租 予多方作辦公及商 業用途，餘下部分 空置。	63,336,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証－滬房地徐字(2015)第026903號，總建築面積約為2,062.13平方米的2個樓層由上海電氣集團置業有限公司所有。該物業的土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作商業用途，期限自2005年11月25日至2045年11月24日屆滿。
2. 根據6份租賃合同，該物業部分面積共計1,240平方米出租予多方作辦公及商業用途，租賃起始時間在2016年1月1日至2016年7月1日之間，截止時間在2017年6月30日至2018年1月31日，稅前月租金為人民幣128,824元，不含物業管理費及水電費。
3. 在評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的辦公物業的單價範圍是人民幣28,000元每平方米至人民幣45,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣30,714元每平方米。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
63.	位於中國上海市 長寧區 武夷路242號的 1幢住宅	該物業包括1幢於1937 年完工的3層住宅。根 據現場勘察，該物業維 護良好。  該物業總建築面積約為 449.64平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作住宅用途，使 用期限自2006年6月19 日至2076年6月18日屆 滿。	於評估期日，該物 業被出租予一方作 辦公用途。	41,009,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地長字(2015)第009663號，總建築面積約為449.64平方米的3層住宅由上海電氣集團置業有限公司所有。一幅地盤面積約為1,002平方米的土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作住宅用途，期限自2006年6月19日至2076年6月18日屆滿。
2. 根據一份上海電氣集團資產經營有限公司與上海開倫造紙印刷集團有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予上海開倫造紙印刷集團有限公司作辦公用途，租賃時間為2014年4月10日至2019年7月24日，稅前月租金為人民幣121,447元，不含物業管理費及水電費。
3. 在評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的住宅物業的單價範圍是人民幣85,000元每平方米至人民幣105,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣91,204元每平方米。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
64.	位於中國上海市 靜安區 延平路69號和71號 的1幢大樓 第8和第9層 辦公室 (室號802至805和 901至905)	該物業包括位於一幢大 樓第八層的4間辦公室 和第九層的5間辦公室， 該大樓於1997年竣工。  該物業總建築面積約為 1,395.36平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作綜合用途，無 明確使用期限。	於評於評估期日， 該物業部分被出租 予多方作辦公及商 業用途，餘下部分 空置。	32,923,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地靜字(2015)第001750號，總建築面積約為1,395.36平方米的9間辦公室由上海電氣集團置業有限公司所有。該物業的土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作綜合用途，無明確使用期限。
2. 根據6份租賃合同，該物業部分共計1,095.62平方米租賃予多方作辦公用途，租賃起始時間在2014年4月1日和2016年9月1日之間，截止時間在2017年3月31日至2018年8月31日之間，稅前月租金為人民幣90,199.5元，不含物業管理費及水電費。
3. 在評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的辦公物業的單價範圍是人民幣20,000元每平方米至人民幣26,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣23,594.5元每平方米。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
65.	位於中國上海市 徐匯區 醫學院路69號的 1幢大樓第四層 辦公室 (室號4B和4C)	該物業包括於1996年完 工的一幢大樓第四層的 2間辦公室。  該物業總建築面積約為 481.48平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作綜合用途，無 明確使用期限。	於評估期日，該物 業被出租予一方作 辦公用途。	10,738,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地徐字(2015)第026905號，總建築面積約為481.48平方米的2間辦公室由上海電氣集團置業有限公司所有。該物業的土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作綜合用途，無明確使用期限。
2. 根據一份上海電氣集團資產經營有限公司與上海南洋電纜有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予上海南洋電纜有限公司作辦公用途，租賃時間為2013年6月1日至2017年11月30日，稅前月租金為人民幣26,361元，不含物業管理費及水電費。
3. 在評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的辦公物業的單價範圍是人民幣20,000元每平方米至人民幣26,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣22,302元每平方米。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
66.	位於中國上海市 靜安區 西康路600弄 1號一幢大樓的 1504室	該物業包括位於一幢17 層大樓的第15層的一套 住宅，該大樓於1999年 完工。  該物業總建築面積約為 240.31平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作綜合用途，無 明確使用期限。	於評估期日，該物 業空置。	9,185,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地虹字(2015)第001753號，總建築面積約為240.31平方米的一套住宅由上海電氣集團置業有限公司所有。該物業的土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作綜合用途，無明確使用期限。
2. 在評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的住宅物業的單價範圍是人民幣38,000元每平方米至人民幣50,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣38,221元每平方米。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
67.	位於中國上海市 虹口區 天水路 109號的 一幅土地及 一幢樓宇	該物業包括一幅地盤面 積為3,850平方米的土 地和一幢工業樓宇，其 已於1980年竣工。  該物業總建築面積約為 3,850平方米。	於評估期日，該物 業被出租予一方作 商業用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份由當地政府部分簽發的名為「關於天水路109號被列入171街坊舊城區改建房屋徵收範圍的函」，該物業在拆遷範圍內。
2. 根據一份上海電氣集團置業有限公司與上海同嘉綜合市場經營管理有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予上海同嘉綜合市場經營管理有限公司作商業用途，租賃時間為2015年4月15日至2017年4月14日，稅前月租金為人民幣76,117.7元，不含物業管理費及水電費。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 由於上海電氣(集團)總公司承諾將賠償上海電氣因未取得房地產權証而遭受的相應經濟損失，上述房屋未獲得房地產權證未構成本次交易的法律障礙；且
  - b) 該物業未取得房地產權證情形不影響相關政府動拆遷、徵收的實施。
4. 由於上海電氣(集團)總公司已承諾承擔因未獲得房地產權証而遭受的損失，其不會對本次收購協議產生法律障礙。評估該物業時，由於該物業未獲得房地產權証並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並認為該物業無商業價值。然而，作為參考，假設該物業已獲得相關權証且該物業可以自由轉讓，則吾等認為該物業於評估基準日的市場價值為人民幣27,385,000元。
5. 根據一份由上海華夏震旦消防設備有限公司和上海電氣集團資產經營有限公司於2013年6月26日簽署的編號為滬電資經(地)字(13)第10號的轉讓合同，電氣置業以人民幣32,819.2元的對價獲得該物業。該物業所支付的總成本為人民幣32,819.2元。



## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
68.	位於中國上海市 閔行區 陳行支路 365號的 一幅土地及 9幢樓宇	該物業包括一幅地盤面 積為4,417平方米的土 地和9幢工業樓宇，其 已於1988年竣工。  該物業總建築面積約為 2,653.5平方米。  該物業主要包含工業樓 宇及辦公樓。	於評估期日，該物 業除部分被出租予 一方作倉儲，餘下 部分空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份由浦江鎮拆遷管理辦公室於2015年12月16日簽發的關於《浦江鎮陳行公路道路改建工程》告知書，該物業在拆遷範圍內。
2. 根據一份上海文通物業管理有限公司與上海立夢倉儲服務有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予本公司上海立夢倉儲服務有限公司作辦公用途，租賃時間為2012年4月1日至2017年4月30日，稅前月租金為人民幣27,808.6元，不含物業管理費及水電費。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 由於上海電氣(集團)總公司承諾將賠償上海電氣因未取得房地產權証而遭受的相應經濟損失，上述房屋未獲得房地產權証未構成本次交易的法律障礙；且
  - b) 該物業未取得房地產權証情形不影響相關政府動拆遷、徵收的實施。
4. 由於上海電氣(集團)總公司已承諾承擔因未獲得房地產權証而遭受的損失，其不會對本次收購協議產生法律障礙。評估該物業時，由於該物業未獲得房地產權証並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並認為該物業無商業價值。然而，作為參考，假設已獲得相關權証且該物業可以自由轉讓，則吾等認為該物業於評估基準日的市場價值為人民幣2,854,000元。
5. 根據一份由上海機床工具(集團)有限公司和上海電氣集團資產經營有限公司於2014年8月11日簽署的編號為滬電資經(地)字(14)第17號的轉讓合同，電氣置業以人民幣2,060,000元的對價獲得該物業。該物業所支付的總成本為人民幣2,060,000元。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣										
69.	位於中國上海市徐匯區漕東二路30弄4號的一幢大樓第一層的1間商舖，第二層的1間辦公室和地下室	該物業包括於1997年完工的一幢大樓第一層的1間商舖，第二層1間辦公室及1間地下室。 該物業總建築面積約為2,405.21平方米。	於評估期日，該物業部分被出租予兩方作辦公及商業用途，餘下部分空置。	52,400,000										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>類型</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>1,020.00</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>636.00</td> </tr> <tr> <td>停車地下室</td> <td>389.21 (10個)</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>2,045.21</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	類型	總建築面積 (平方米)	商業	1,020.00	辦公	636.00	停車地下室	389.21 (10個)	<b>總計：</b>	<b><u>2,045.21</u></b>		
類型	總建築面積 (平方米)													
商業	1,020.00													
辦公	636.00													
停車地下室	389.21 (10個)													
<b>總計：</b>	<b><u>2,045.21</u></b>													
		該物業之土地使用權已獲出讓作綜合用途，使用期限自1996年11月5日至2046年12月4日屆滿。												

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地徐字(2016)第001868號，總建築面積約為2,405.21平方米的該物業由上海電氣集團置業有限公司所有。該物業的土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作綜合用途，期限自1996年11月5日至2046年12月4日屆滿。
- 根據2份租賃合同，該物業部分共計1,656平方米出租予兩方作辦公及商舖用途，租賃起始時間為2013年11月20日和2016年5月20日，截止時間在2016年11月19日至2018年5月19日之間，稅前月租金為人民幣101,116元，不含物業管理費及水電費。
- 在評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的辦公物業的單價範圍是人民幣16,500元每平方米至人民幣20,000元每平方米，商舖物業的單價範圍是人民幣35,000元每平方米至人民幣45,000元每平方米，車位單價範圍是人民幣250,000元每個至400,000元每個。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業辦公部分的假定單價為人民幣17,500元每平方米，商舖部分的假定單價為人民幣37,527元每平方米，車位部分的假定單價為人民幣30,000元每個。
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年
				9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
70.	位於中國上海市 楊浦區 汾州路203號 一幢大樓第一層的 1間商鋪	該物業包括1間位於一 幢於2000年完工的大樓 第一層的商鋪。  該物業總建築面積約為 31.43平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作商業和居住用 途，受土地使用協議書 限制，無明確使用期限。	於評估期日，該物 業部分被出租予一 方作商業用途。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地楊字(2001)第019840號，總建築面積約為31.43平方米的該物業由上海電氣集團資產經營有限公司(現為上海電氣集團置業有限公司)所有。該物業的土地使用權已出讓給上海電氣集團資產經營有限公司作商業和居住用途，受土地使用協議書限制，無明確使用期限。
2. 根據一份由上海電氣集團置業有限公司與上海寧江機電設備有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予上海寧江機電設備有限公司作商業用途，租賃時間為2015年5月1日至2019年4月30日，稅前月租金為人民幣800元，不含物業管理費及水電費。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 根據相關政策，該物業土地無法辦理相關出讓手續；且
  - b) 電氣置業在轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業土地時可能受到限制。
4. 評估該物業時，由於其土地使用權是受土地使用協議書限制並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並認為該物業無商業價值。然而，作為參考，假設已獲得不受授權經營限制的相關權証且該物業可以自由轉讓，則吾等認為該物業於評估基準日的市場價值為人民幣1,380,000元。
5. 如附註4所述，在為參考目的評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的商業物業的單價範圍是人民幣40,000元每平方米至人民幣50,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣43,907元每平方米。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
71.	位於中國上海市 楊浦區 江浦路735弄 9號1幢樓宇的 三間房間 (101-103室)	該物業包括於1999年完 工的1幢樓宇3間住宅房 間。  該物業總建築面積約為 86.1平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作綜合用途，受 土地使用協議書限制， 無明確使用期限。	於評估期日，該物 業空置。	無商業價值

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地虹字(2001)第019836號，總建築面積約為86.1平方米的3間倉庫由上海電氣集團置業有限公司所有。該物業土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作住宅用途，受土地使用協議書限制，無明確使用期限。
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 根據相關政策，該物業土地無法辦理相關出讓手續；且
  - 電氣置業在轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業土地時可能受到限制。
- 評估該物業時，由於其土地使用權是受土地使用協議書限制並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並認為該物業無商業價值。然而，作為參考，假設已獲得不受授權經營限制的相關權証且該物業可以自由轉讓，則吾等認為該物業於評估基準日的市場價值為人民幣3,901,000元。
- 如附註3所述，在為參考目的評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的住宅物業的單價範圍是人民幣40,000元每平方米至人民幣50,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣45,308元每平方米。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
72.	位於中國上海市 靜安區 青雲路315弄 3號的一幢大樓的 201室	該物業包括一幢7層大 樓第二層的一套住宅， 該大樓於1996年完工。  該物業總建築面積約為 184.1平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作住宅用途，無 明確使用期限。	於評估期日，該物 業被出租予一方作 辦公用途。	6,801,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地開字(2016)第000099號，總建築面積約為184.1平方米的3層住宅由上海電氣集團置業有限公司所有。該物業的土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作住宅用途，無明確使用期限。
2. 根據一份上海電氣集團置業有限公司與上海揚舸軸承有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予上海揚舸軸承有限公司作辦公用途，租賃時間為2014年7月1日至2016年7月30日，稅前月租金為人民幣4400元，不含物業管理費及水電費。
3. 在評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的住宅物業的單價範圍是人民幣30,000元每平方米至人民幣40,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣36,942元每平方米。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
73.	位於中國上海市 靜安區 粵秀路546號的 一幅土地及 3幢樓宇	<p data-bbox="592 485 887 614">該物業包括一幅地盤面積約為1,492平方米的 土地及建於其上3幢樓 宇，其已於1990年竣工。</p> <p data-bbox="592 657 887 721">該物業總建築面積約為 1,610平方米。</p> <p data-bbox="592 763 887 827">建築物主要包括工業樓 宇及輔助樓宇。</p> <p data-bbox="592 870 887 998">該物業之土地使用權已 獲出讓作倉儲用途，期 限自2007年7月13日至 2057年7月12日屆滿。</p>	於評估期日，該物 業空置。	10,017,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証－滬房地開字(2016)第000100號，總建築面積約為1,610平方米的3幢樓宇由上海電氣集團置業有限公司所有。一幅地盤面積約為1,492平方米的土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作倉儲用途，期限自2007年7月13日至2057年7月12日屆滿。
2. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
74.	位於中國上海市 長寧區 定西路1279號的 104、105、301、 302、401至403、 405、501、502至 505室	該物業包括一幢24層大 樓第1、3、4和5層的11 套住宅。  該物業總建築面積約為 1404.53平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作住宅用途，無 明確使用期限。	於評估期日，該物 業被出租予多方作 辦公用途。	50,174,000

## 附註：

1. 根據11份房地產權証—滬房地長字(2015)第009283號，第009284號，第009285號，第009286號，第009287號，第009288號，第009289號，第009290號，第009291號，第009292號和第009293號，總建築面積約為1404.53平方米的該物業由上海電氣集團置業有限公司所有。該物業的土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作住宅用途，無明確使用期限。
2. 根據10份租賃合同，該物業出租予多方作辦公用途，租賃起始時間在2015年11月1日至2016年8月16日之間，截止時間在2017年5月14日至2020年10月10日之間，稅前月租金為人民幣58,730元，不含物業管理費及水電費。
3. 在評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的住宅物業的單價範圍是人民幣34,000元至人民幣38,000元。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣35,723元每平方米。
4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。



## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
75.	位於中國上海市 靜安區 延安西路376弄 22號西幢大樓的 第1層B室、第2層 A室、第三層A室和 B室	該物業包括位於一幢12 層大樓第1、2和3層的 4間辦公室，該大樓於 1996年完工。  該物業總建築面積約為 767.72平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作辦公用途，無 明確使用期限。	於評估期日，該物 業被出租予一方作 辦公用途。	13,974,000

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地靜字(2015)第001751號、第001746號、第001752號和第001748號，總建築面積約為767.72平方米的該物業由上海電氣集團置業有限公司所有。該物業的土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作辦公用途，無明確使用期限。
- 根據一份上海電氣集團置業有限公司與上海水資源保護基金會簽訂的租賃合同，該物業出租予上海水資源保護基金會作辦公用途，租賃時間為2015年9月1日至2020年8月31日，不收取租金。
- 在評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的辦公物業的單價範圍是人民幣18,000元每平方米至人民幣21,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣18,202元每平方米。
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。
- 根據三份由上海電氣集團進出口公司和上海電氣集團資產經營有限公司於2014年8月13日簽署的編號為滬電資經(地)字(14)第18號，第19號和第20號的轉讓合同，電氣置業以人民幣6,240,000元的對價獲得該物業。該物業所支付的總成本為人民幣6,774,191元。



## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
76.	位於中國上海市 黃浦區 四川中路 145號一幢大樓 第一層的1間 辦公室	該物業包括位於一幢6 層大樓第一層的1間辦 公室。  該物業總建築面積約為 22.97平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作商業用途，使 用期限自2015年2月13 日至2055年2月12日屆 滿。	於評估期日，該物 業空置。	1,799,000

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地黃字(2015)第005722號，總建築面積約為22.97平方米的該物業由上海電氣集團置業有限公司所有。該物業的土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作商業用途，使用期限自2015年2月13日至2055年2月12日屆滿。
2. 在評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的商業物業的單價範圍是人民幣65,000元每平方米至人民幣85,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣78,320元每平方米。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣集團置業有限公司合法擁有該物業的房屋所有權與土地使用權。
4. 根據一份由上海電氣集團資產經營有限公司、上海農工商集團五四總公司和上海黃浦置地(集團)有限公司於2011年12月26日簽署的編號為滬電資經(地)字(11)第51號的轉讓合同，電氣置業以人民幣1,678,018元的對價獲得該物業。該物業所支付的總成本為人民幣2,855,100元。

## 估值證書

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 9月30日 現況下的 市場價值 人民幣
77.	位於中國上海市 靜安區 石門一路 239-243號的 1幢商業樓宇	該物業包括1幢於1996 年竣工的4層商業樓宇。  該物業總建築面積約為 5,099.92平方米。  該物業之土地使用權已 獲出讓作商業用途，使 用期限至2047年5月20 日屆滿。	於評估期日，該物 業空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地靜字(2007)第002783號，總建築面積約為5,099.92平方米的該物業由上海電氣集團資產經營有限公司(現為上海電氣集團置業有限公司)所有。一幅地盤面積約為1,589平方米的土地使用權已出讓給上海電氣集團置業有限公司作商業用途，使用期限至2047年5月20日屆滿。
2. 根據一份由上海電氣集團資產經營有限公司與上海靜安地鐵投資有限公司簽訂的非居住房屋拆遷補償安置協議，該物業在拆遷範圍內，補償金額共計人民幣171,248,303元。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 該物業已被當地政府列入土地收儲範圍內；
4. 評估該物業時，由於該物業被列入土地收儲的範圍不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並認為該物業無商業價值。然而，作為參考，假設該物業可以自由轉讓，則吾等認為該物業於評估基準日的市場價值為人民幣184,556,000元。
5. 如附註4，在為參考目的評估該物業時，吾等辨識並分析了該地段與該物業具有相同特點的若干物業銷售案例。該等可比的辦公物業的單價範圍是人民幣35,000元每平方米至人民幣45,000元每平方米。在針對可比物業與該物業在地段、規模和其他特點上的差異進行了適當的調整和分析之後，目標物業的假定單價為人民幣36,188元每平方米。

以下載列由合資格中國估值師上海東洲資產評估有限公司就自儀泰雷茲全部權益編製的日期為二零一六年十一月十四日的評估報告全文。報告以中文編製，英文版為翻譯本。倘有任何歧義，概以中文版為準。

## 企业价值评估报告书

(评估报告)

共1册 第1册

项目名称： 上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海自仪泰雷兹交通自动化系统有限公司股东全部权益评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2016】第0930348号



上海东洲资产评估有限公司

2016年11月14日

企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

## 声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

## 企业价值评估报告书

(目录)

项目名称	上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海自 仪泰雷兹交通自动化系统有限公司股东全部权益评估报告	
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0930348 号	
声明	.....	1
目录	.....	2
摘要	.....	3
正文	.....	5
一、 委托方及其他报告使用者概况	.....	5
I. 委托方	.....	5
II. 其他报告使用者	.....	7
二、 被评估单位及其概况	.....	7
三、 评估目的	.....	10
四、 评估对象和评估范围	.....	11
五、 价值类型及其定义	.....	18
六、 评估基准日	.....	19
七、 评估依据	.....	19
I. 经济行为依据	.....	19
II. 法规依据	.....	19
III. 评估准则及规范	.....	20
IV. 取价依据	.....	20
V. 权属依据	.....	21
VI. 其它参考资料	.....	21
VII. 引用其他机构出具的评估结论	.....	21
八、 评估方法	.....	21
I. 概述	.....	21
II. 评估方法选取理由及说明	.....	21
III. 资产基础法介绍	.....	22
IV. 收益法介绍	.....	23
九、 评估程序实施过程 and 情况	.....	25
十、 评估假设	.....	26
十一、 评估结论	.....	27
I. 概述	.....	27
II. 结论及分析	.....	28
十二、 特别事项说明	.....	29
十三、 评估报告使用限制说明	.....	30
I. 评估报告使用范围	.....	30
II. 评估报告使用有效期	.....	30
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	.....	31
IV. 评估报告解释权	.....	31
十四、 评估报告日	.....	31
报告附件	.....	33

企业价值评估报告书  
【2016】第 0930348 号

## 企业价值评估报告书

(摘要)

项目名称	上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海自仪泰雷兹交通自动化系统有限公司股东全部权益评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0930348 号
委托方	上海电气（集团）总公司、上海电气集团股份有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	上海自仪泰雷兹交通自动化系统有限公司。
评估目的	发行股份购买资产。
评估基准日	2016 年 9 月 30 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为发行股份购买资产所涉及的上海自仪泰雷兹交通自动化系统有限公司股东全部权益，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 340,483,047.37 元。合并报表列示的归属于母公司所有者权益为 340,500,508.22 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用收益法和资产基础法评估，在对被评估单位综合分析后最终选取收益法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 525,000,000.00 元。 大写：人民币伍亿贰仟伍佰万元整。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2017 年 9 月 29 日。
重大特别事项	企业存在基准日后股利分配等事项，具体请关注评估报告“特别事项说明”。

【2016】第 0930348 号- 3 -

企业价值评估报告书  
【2016】第 0930348 号

**特别提示：**本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

## 企业价值评估报告书

(正文)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

上海电气（集团）总公司、上海电气集团股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法的评估方法，按照必要的评估程序，对上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产行为涉及的上海自仪泰雷兹交通自动化系统有限公司股东全部权益在 2016 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

项目名称	上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海自仪泰雷兹交通自动化系统有限公司股东全部权益评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0930348 号

### 一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	<p>委托方 1：上海电气（集团）总公司</p> <p>注册地址：四川中路 110 号</p> <p>注册资本：人民币 702476.6000 万元整</p> <p>公司类型：全民所有制</p> <p>法定代表人：黄迪南</p> <p>经营范围：电力工程项目总承包、设备总成套或分交，对外承包劳务，实业投资，机电产品及相关行业的设备制造销售，为国内和出口项目提供有关技术咨询及培训，市国资委授权范围内的国有资产经营与管理，国内贸易（除专项规定）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】</p> <p>企业简介：上海电气（集团）总公司（以下简称“电气总公司”）是中国最大的装备制造业集团之一，是集工程设计、产前身为上海电气联合公司，是 1984 年 8 月 22 日经上海市政府批准在上海电站设备公司的基础上，由上海电机厂、上海汽轮机厂、上海锅炉厂、上海电站</p>
--------	---



企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

辅机厂等公司组建并从上海机电工业管理局划出归市经委直接领导后更名而成。1994 年，经工商主管部门核准，电气总公司更名为上海电气（集团）总公司。

委托方 2：上海电气集团股份有限公司（代码：601727）

注册地址：上海市兴义路 8 号 30 层

注册资本：1282362.666 万人民币

公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

法定代表人：黄迪南

经营范围：电站及输配电，机电一体化，交通运输、环保设备的相关装备制造产品的设计、制造、销售，提供相关售后服务，以上产品的同类产品的批发、货物及技术进出口、佣金代理（不含拍卖），提供相关配套服务，电力工程项目总承包，设备总成套或分交，技术服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

企业简介：2004 年 3 月，上海市国资委出具沪国资委重[2004]79 号《关于同意组建上海电气集团有限公司的批复》，批准由电气总公司、珠江投资、福禧投资、申能集团、宝钢集团、明光投资共同出资组建上海电气集团有限公司（以下简称“上海电气”）。

上海电气主营业务分为四个板块：新能源设备、高效清洁能源设备、工业装备和现代服务业。

#### 1、新能源设备

制造并销售核电核岛关键设备，设计、制造并销售风电设备等重型机械设备、以及大型铸锻件。

#### 2、高效清洁能源设备

制造和销售煤电、气电、核电常规岛设备及输配电设备。

#### 3、工业装备

设计、制造和销售电梯、印刷包装机械、机床、电机、轨道交通及其它工业自动化设备。

#### 4、现代服务业

电力和其他行业工程的一体化服务以及金融产品等功能性服务。

上海电气的主要产品及服务包括燃煤发电机组、风力发电机组、燃气发电机组、核电核岛设备、核电常规岛设备、输配电设备、大型铸锻件及其相关辅机和控制设备、电梯、机床、印刷包装机械、大中型电机、船用曲轴锻件、冶金装备铸锻件、电站 EPC 工程、电站服务（电站改造、远程监控）、电梯维修保养、输配电工程、输配电检测服务、

企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

节能服务、金融服务业、国际贸易等。

近年来，上海电气站在新起点，深入研究新一轮发展战略，形成了“以创新发展为主题，坚持向技术高端化、结构轻型化、管控集团化、运作扁平化及工作实效化”的总体思路和战略框架。上海电气经受了产能过剩、市场需求不足的严峻考验，仍然保持了经济的平稳增长。

委托方 1 上海电气（集团）总公司是被评估单位上海自仪泰雷兹交通自动化系统有限公司股东；委托方 2 上海电气集团股份有限公司是本次发行股份购买资产的拟收购方。

## II. 其他报告使用者

评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济为行为的相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

## 二、被评估单位及其概况

企业名称：上海自仪泰雷兹交通自动化系统有限公司

住 所：中国（上海）自由贸易试验区金海路 1000 号 28 号楼

法定代表人：吕亚臣

注册资本：人民币 20000.0000 万元整

实收资本：人民币 20000.0000 万元整

公司类型：有限责任公司（中外合资）

经营范围：研发、生产轨道交通信号监控系统及设备，销售自产产品；上述同类产品的进出口、批发、佣金代理（拍卖除外），及相关配套业务；以工程总承包的方式从事通信工程；以专业承包方式从事铁路电气化工程、机电设备安装工程；提供与上述业务相关的技术服务与咨询。（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理，按国家有关规定办理申请）。

【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

### 1、企业历史沿革

上海自仪泰雷兹交通自动化系统有限公司，系经上海市商务委员会沪商外资批【2011】3745 号文件批准设立，由中方上海电气（集团）总公司和上海自动化仪表股份有限公司、外方泰雷兹国际股份有限公司共同出资组建的中外合资经营企业（有限责任公司），于 2011 年 11

企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

月 25 日取得由上海市工商行政管理局颁发的 310000400668562 《中华人民共和国企业法人营业执照》。

根据经批准的合同、章程的规定，本公司投资总额为人民币 300,000,000.00 元，申请登记注册资本为人民币 100,000,000.00 元，由全体股东以人民币出资，自公司营业执照签发之日起三个月内一次缴清。其中上海电气（集团）总公司以货币认缴人民币 20,000,000.00 元，占注册资本的 20%；上海自动化仪表股份有限公司以货币认缴人民币 30,100,000.00 元，占注册资本的 30.1%；泰雷兹国际股份有限公司以货币认缴人民币 49,900,000.00 元，占注册资本的 49.9%。

2014 年 12 月 4 日公司董事会决议和修改后章程的规定，公司申请增加注册资本人民币 7,645 万元，变更后的注册资本为人民币 17,645 万元。新增注册资本由原股东认缴，变更注册资本后，原股东股权比例不发生变化。

根据公司 2015 年 3 月 18 日签署的决议，企业各股东将 2012 年至 2014 年未分配的利润转增资本，公司由原注册资本 17645 万元，增加到 20000 万元。新增注册资本由原股东认缴，变更注册资本后，原股东股权比例不发生变化。

2016 年上海自动化仪表股份有限公司将其所持有上海自仪泰雷兹交通自动化系统有限公司的股权转让给上海电气（集团）总公司。

截止评估基准日 2016 年 9 月 30 日，上海自仪泰雷兹交通自动化系统有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海电气（集团）总公司	10,020.00	50.10%
泰雷兹国际股份有限公司	9,980.00	49.90%
<b>合计</b>	<b>20,000.00</b>	<b>100.00%</b>

## 2、企业经营概况

上海自仪泰雷兹交通自动化系统有限公司成立于 2011 年 11 月 25 日，由上海自动化仪表股份有限公司、泰雷兹国际股份有限公司和上海电气（集团）总公司共同出资组建的中外合资企业，取得上海市工商行政管理局核发的注册号为 310000400668562（市局）号的《企业法人营业执照》，注册资本美元 20000 万元，其中泰雷兹国际股份有限公司 49.9%、上海电气（集团）总公司 50.10%，法定代表人为吕亚成，住所：上海市自由贸易试验区金海路。

经营范围为：研发、生产轨道交通信号监控系统及设备，销售自

企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

产产品；上述同类产品的进出口、批发、佣金代理（拍卖除外），及相关配套业务；以工程总承包的方式从事通信工程；以专业承包方式从事铁路电气化工程、机电设备安装工程；提供与上述业务相关的技术服务与咨询。（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理，按国家有关规定办理申请；涉及行政许可的凭许可证经营）。

自仪泰雷兹秉承“安全第一、客户至上、正直诚信、以人为本、持续创新”的理念，作为城市轨道信号及列车控制系统的领航企业，TST 提供全球最先进、安全、成熟的 SelTrac®CBTC 信号系统解决方案。企业根据不同客户的要求采购设备并编制相应的软件程序，以达到客户的目标，公司目前主要客户包括南京元平建设发展有限公司、武汉地铁集团有限公司、THALES CANADA TRANSPORTAT、上海贝尔信息产品有限公司等。企业主要核心技术软件系采购所得。

### 3、企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近年（合并报表）资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年9月30日
资产总额	61,863.72	80,050.11	93,810.85
负债总额	36,730.28	50,917.67	59,760.80
净资产	25,133.44	29,132.44	34,050.05
归属母公司的所有者权益	25,133.44	29,132.44	34,050.05

项目	2014年	2015年	2016年1-9月
营业收入	51,792.76	68,261.93	53,175.71
利润总额	5,072.65	6,396.63	5,629.57
净利润	4,519.01	5,806.49	4,917.61
归属母公司所有者的净利润	4,519.01	5,806.49	4,917.61

项目	2014年	2015年	2016年1-9月
经营活动产生的现金流量净额	7,799.02	6,123.50	-3,695.12
投资活动产生的现金流量净额	-1,330.04	-1,456.95	-1,910.36
筹资活动产生的现金流量净额	7,167.74	-1,807.50	0.00
现金及现金等价物净增加额	13,636.72	2,859.05	-5,605.48

企业近年（母公司报表）资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年9月30日
----	-------------	-------------	------------

【2016】第 0930348 号- 9 -

## 企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

资产总额	59,375.03	77,772.21	92,899.29
负债总额	34,151.82	48,577.26	58,850.98
净资产	25,223.21	29,194.95	34,048.30

项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-9 月
营业收入	48,967.01	64,729.90	53,388.21
利润总额	5,049.08	6,364.37	5,546.69
净利润	4,501.34	5,779.24	4,853.36

项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-9 月
经营活动产生的现金流量净额	6,280.48	5,558.26	-7,798.29
投资活动产生的现金流量净额	-1,330.04	-1,546.75	-1,944.14
筹资活动产生的现金流量净额	7,167.74	-1,807.50	0.00
现金及现金等价物净增加额	12,118.19	2,204.02	-9,742.44

上述数据摘自于普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的两年一期专项审计报告，审计报告持为无保留意见。

上海自仪泰雷兹交通自动化系统有限公司执行企业会计准则，增值税率为 17%，城建税、教育附加费、河道管理费分别为流转税的 1%、5%、1%，该公司于 2013 年 9 月 11 日获得高新技术企业证书，可以享受 15% 优惠所得税率。按照该公司于 2014 年 2 月 19 日取得的企业所得税优惠事先备案结果通知书（浦税 35-24 所备（2014）第 1401022030 号文），本公司自浦东新区内取得的所得，在 2013 年免征企业所得税，2014-2016 年按照 25% 减半 12.5% 税率征收企业所得税。

子公司南昌自泰交通自动化系统有限公司为小型微利企业，税率为 20%，全年所得额减按 50% 征收。

子公司上海自泰国际贸易有限公司、广州自泰自动化控制系统有限公司、武汉智慧地铁科技有限公司所得税按照 25% 征收。

## 4、评估基准日长期投资情况如下：

序号	企业名称	账面值（单位：元）	持股比例
1	上海自泰国际贸易有限公司	2,000,000.00	100%
2	武汉智慧地铁科技有限公司	7,500,000.00	15%
3	广州自泰自动化控制系统有限公司	500,000.00	100%
4	南昌自泰交通自动化系统有限公司	2,000,000.00	100%

## 三、评估目的

根据上海电气集团股份有限公司第四届三十七次董事会决议及上海电

企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

气（集团）总公司第二届董事会第六十九次会议决议，上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买上海电气（集团）总公司所持上海自仪泰雷兹交通自动化系统有限公司 50.10% 股权。本次评估为该经济行为涉及的资产提供价值参考意见。

已取得的经济行为文件：

- 1、上海电气集团股份有限公司第四届三十七次董事会决议；
- 2、上海电气（集团）总公司第二届董事会第六十九次会议决议。

#### 四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为发行股份购买资产所涉及的上海自仪泰雷兹交通自动化系统有限公司股东全部权益，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 340,483,047.37 元。合并报表列示的归属于母公司所有者权益为 340,500,508.22 元。

2. 根据评估申报资料，被评估单位位于上海市浦东新区金海路 1000 号 28 号楼的办公经营场所和金豫路 251 号 2 幢的仓库系分别向上海择励有限公司和上海仪电信息网络有限公司租赁取得。

3. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的机器设备共计 5018 台（套），均处于正常工作状态。

4. 根据评估申报资料，被评估单位账面无形资产为 320 项外购软件，另将企业账面未反映的 16 项商标、24 项专利、233 项软件著作权纳入评估范围，具体情况如下：

##### 4.1 商标

企业注册的无形资产商标明细如下：

编号	注册号	核定使用商品	商标标识	注册有效期
1.	<u>13012114</u>	9		2015 年 08 月 14 日 至 2025 年 08 月 13 日
2.	<u>14114638</u>	9	TSTVCU	2015 年 06 月 07 日 至 2025 年 06 月 06 日
3.	<u>14114635</u>	9	TSTEUCU	2015 年 09 月 07 日 至 2025 年 09 月 06 日
4.	<u>14114633</u>	42	TSTCBTC2.0	2015 年 06 月 07 日 至 2025 年 06 月 06 日
5.	<u>13012115</u>	9		2015 年 08 月 21 日 至 2025 年 08 月 20 日



企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

6.	<u>14114642</u>		TSTCBTC2.0	2015年05月07日 至2025年05月06日
7.	<u>14114641</u>	9	TSTram	2015年09月07日 至2025年09月06日
8.	<u>14114640</u>	9	TSTCCU	2015年06月07日 至2025年06月06日
9.	<u>14114643</u>	9	TSTCBTC	2015年06月07日 至2025年06月06日
10.	<u>14114637</u>	9	TSTFCU	2015年06月07日 至2025年06月06日
11.	<u>14114639</u>	9	TSTM CU	2015年06月07日 至2025年06月06日
12.	<u>14114636</u>	9	TSTD CU	2015年06月07日 至2025年06月06日
13.	<u>14114634</u>	42	TSTCBTC	2015年04月14日 至2025年04月13日
14.	<u>15689427</u>	9、42	TSTSAMS	2015年12月28日 至2025年12月27日
15.	15689425	9、42	TSTAMIS	2015年12月28日 至2025年12月27日
16.	15689426	9、42	TSTANDS	2015年12月28日 至2025年12月27日

## 4.2 专利

企业申报的无形资产专利明细如下：

序号	专利号	名称	专利类别	有效期限
1	2016201125507	一种用于加速度传感器性能的检测平台	实用新型	2016年02月03日起10年
2	2015101922665	一种轨旁以及车载无线单元的配置方法	发明专利	2015年04月20日起20年
3	2014106067467	一种用于试车线和培训中心的CE机架	发明专利	2014年10月31日起20年
4	2014105790209	一种轨道交通信号设备的内部信号故障测试装置	发明专利	2014年10月24日起20年
5	2014105545531	一种CBTC用自动通知及调度系统	发明专利	2014年10月17日起20年
6	2014104594564	列车屏蔽门的冗余控制系统及控制方法	发明专利	2014年09月10日起20年
7	2014103229900	轨旁信号系统安全控制平台	发明专利	2014年07月08日起20年
8	2014103224682	车载信号系统安全控制平台	发明专利	2014年07月08日起20年
9	2014103229968	2取2车载信号系统安全接口子架及其收纳结构	发明专利	2014年07月08日起20年
10	2015203856856	一种用于车地通信的无线设备的接入点装置	实用新型	2015年06月05日起10年
11	2014106553770	一种点式ATP模式下PMI联锁系统的临时限速方法	发明专利	2014年11月18日起20年
12	2014106402380	PMI联锁系统与车辆段接口转换轨管理权分配方法	发明专利	2014年11月13日起20年
13	2014106289405	一种信号联锁系统与防淹门系统的联锁方法	发明专利	2014年11月10日起20年
14	2014106085179	一种基于ATC的防淹区域防护系统	发明专利	2014年11月03日起20年
15	2014206489924	2乘2取2元素控制单元外围处理单元子架的收纳结构	实用新型	2014年11月03日起10年
16	2014206307288	一种用于元素控制单元二乘二取二主处理单元的机架	实用新型	2014年10月28日起10年
17	2014104577978	远程记轴复位系统及方法	发明专利	2014年09月10日起20年
18	2014203754260	2取2车载信号系统安全接口子架的收纳结构	实用新型	2014年07月08日起10年

【2016】第 0930348 号- 1 2 -

企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

19	201420375509X	一种 2 取 2 车载信号系统安全控制器子架的收纳结构	实用新型	2014 年 07 月 08 日起 10 年
20	2014100362977	列车控制系统及方法	发明专利	2014 年 01 月 26 日起 20 年
21	2014100362996	非受控列车的临时限速处理系统与方法	发明专利	2014 年 01 月 26 日起 20 年
22	2014200485845	无线接入装置	实用新型	2014 年 01 月 26 日起 10 年
23	2013203038124	安全控制箱	实用新型	2013 年 05 月 29 日起 10 年
24	2013203038139	道岔模拟测试箱	实用新型	2013 年 05 月 29 日起 10 年

## 4.3 软件著作权

公司申报的账外无形资产软件著作权明细如下：

序号	软件著作权全称	登记号
1	灯丝告警功能软件 V1.0	2016SR040021
2	CBTC2.0 移动控制单元—2 乘 3 取 2 联锁子模块进路实施同步管理软件 V1.0	2016SR031456
3	CBTC2.0 移动控制单元—2 乘 3 取 2 联锁子模块进路注册同步管理软件 V1.0	2016SR031455
4	CBTC2.0 移动控制单元—2 乘 3 取 2 双套 MCU 与相邻站 MCU 通信软件 V1.0	2016SR031223
5	CBTC2.0 移动控制单元—2 乘 3 取 2 双套 MCU 与 VCU 通信软件 V1.0	2016SR031214
6	CBTC2.0 移动控制单元—2 乘 3 取 2 移动闭塞子模块列车监控同步管理软件 V1.0	2016SR029988
7	CBTC2.0 移动控制单元—2 乘 3 取 2 上位机命令同步管理软件 V1.0	2016SR029981
8	CBTC2.0 移动控制单元—2 乘 3 取 2 联锁子模块进路授权同步管理软件 V1.0	2016SR029975
9	CBTC2.0 移动控制单元—2 乘 3 取 2 双套冗余 MCU 通信软件 V1.0	2016SR029481
10	CBTC2.0 移动控制单元—2 乘 3 取 2 移动闭塞子模块相邻站 MCU 标识号同步管理软件 V1.0	2016SR029467
11	CBTC2.0 移动控制单元—2 乘 3 取 2 移动闭塞子模块临时限速同步管理软件 V1.0	2016SR028860
12	CBTC2.0 移动控制单元—2 乘 3 取 2 移动闭塞子模块进路状态同步管理软件 V1.0	2016SR028694
13	计轴告警功能软件 V1.0	2016SR019167
14	车载控制器-iATP 功能软件 V1.0	2016SR019130
15	CBTC2.0 2 乘 3 取 2 移动控制单元-输入输出信息同步软件 V1.0	2016SR019128
16	CBTC2.0 移动控制单元—2 乘 3 取 2 移动闭塞子模块进路控制同步管理软件 V1.0	2016SR019065
17	CBTC2.0 移动控制单元—2 乘 3 取 2 热备切换管理软件 V1.0	2016SR019058
18	手动向前模式下列车高速运行软件 V1.0	2016SR018486
19	CBTC2.0 移动控制单元—2 乘 3 取 2 单套 MCU 健康状态管理软件 V1.0	2016SR018180
20	TSTMICU 移动控制单元-CBTC2.0 2 乘 3 取 2 列车号同步管理软件 V1.0	2016SR018071
21	TSTMICU 移动控制单元-CBTC2.0 2 乘 3 取 2 联锁子模块转换锁闭同步管理软件 V1.0	2016SR017574
22	车载控制器-iATO 功能软件 V1.0	2016SR017570
23	车载控制器-双开门功能软件 V1.0	2016SR017565
24	车载 SD 状态监控系统 V1.0	2016SR017481
25	计轴远程复位测试模拟仿真软件 V1.00.00	2016SR017477
26	道岔切除功能软件 V1.0	2016SR017469
27	基于 UFT 的 CBTC 信号系统自动化测试软件 V1.0	2016SR017465
28	轨道运营线路仿真图表生成软件 V1.0	2016SR017463
29	IBP 扣车功能仿真软件 V1.0	2016SR017428
30	不停车模式转换测试模拟仿真软件 V1.0	2016SR012690
31	联锁表自动验证工具软件 V1.0	2016SR012687
32	CBTC 信号系统自动化测试平台软件 V1.0	2016SR012684
33	2 乘 2 取 2 车载记录仪数据分析软件 V2.0	2016SR011814
34	移动控制单元子系统轨道数据生成器软件 V1.0	2016SR011811

【2016】第 0930348 号- 1 3 -



企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

35	PMI 联锁系统与车辆段接口转换轨管理权限分配测试软件 V1.0	2016SR011236
36	屏蔽门状态旁路测试软件 V1.0	2016SR011233
37	轨道信号系统网络节点配置管理软件 V1.0	2016SR010879
38	CBTC 灭灯功能软件 V1.0	2016SR010877
39	列车里程统计功能软件 V1.0	2016SR010861
40	一种应用于二取二车载子架工厂验收的测试脚本软件 V1.0	2016SR010797
41	防淹门联锁功能测试软件 V1.0	2016SR010786
42	快慢车混合运营—自动调整功能软件 V1.0	2016SR010780
43	点式 ATP 模式下 PMI 联锁系统的临时限速功能测试软件 V1.0	2016SR010774
44	站台发车按钮模拟仿真软件 V1.0	2016SR010312
45	IBP 扣车功能软件 V1.0	2016SR006776
46	TSTCCU 支持双套轨旁设备切换功能控制软件 V1.0	2016SR006775
47	快慢车混合运营-时刻表优化软件 V1.0	2016SR006774
48	中央与本地控权人工选择系统 V1.0	2016SR006772
49	非受控列车出站信号机防护功能控制软件 V1.0	2016SR006771
50	轨道信号系统 2oo3 平台通道选择器软件 V1.0	2015SR191593
51	动态配置屏蔽门旁路功能软件 V1.0	2015SR190561
52	非受控列车屏蔽门旁路功能控制软件 V1.0	2015SR190467
53	TST 轨旁控制器 -2 乘 3 取 2 轨旁控制器数据同步软件 V1.0	2015SR190463
54	轨道信号系统平台软件动态支持外围设备控制器软件 V1.0	2015SR180593
55	防淹门防护功能测试模拟仿真软件 V1.0	2015SR180590
56	车载控制器-主备功能软件 V00.01.01	2015SR180518
57	轨旁控制器二线维护功能验证的测试脚本软件 V1.0	2015SR180515
58	移动闭塞系统轨道数据生成器软件 V1.09.00	2015SR180455
59	联锁表自动生成工具软件 V1.0	2015SR180259
60	ATO 调试脚本工具软件 V00.01.01	2015SR179575
61	TST 轨旁控制器-2 乘 3 取 2 冗余切换软件 V00.01.01	2015SR179572
62	车载控制器-不停车模式转换功能软件 V00.01.01	2015SR152100
63	TST 轨旁控制器与现场控制器通信软件 V00.01.01	2015SR152061
64	CBTC 移动控制单元-受控非受控列车同步授权软件 V00.01.01	2015SR151859
65	车载控制器支持双套轨旁设备切换功能软件 V00.01.01	2015SR151858
66	轨旁子系统 2oo2 热备冗余车载配套软件 V1.0	2015SR151856
67	TST 现场控制器-支持 2 乘 3 取 2 轨旁控制器的 IO 控制软件 V00.01.01	2015SR151679
68	CBTC2.0 移动控制单元-受控非受控区域切换软件 V00.01.01	2015SR113331
69	CBTC2.0 移动控制单元-列车定位控制软件 V00.01.01	2015SR113323
70	CBTC2.0 移动控制单元-上电自检软件 V00.01.01	2015SR113318
71	CBTC2.0 移动控制单元-2 乘 2 取 2 ECU 安全分析软件 V1.0	2015SR096685
72	CBTC2.0 移动控制单元-轨旁数据库自动模块测试软件 V00.01.01	2015SR096490
73	CBTC2.0 设备控制单元-UDP 数据有效性验证管理软件 V00.01.01	2015SR096365
74	CBTC2.0 移动控制单元-信号模式安全分析软件 V1.0	2015SR096360
75	CBTC2.0 移动控制单元-联锁子模块信号机控制安全分析软件 V1.0	2015SR096008
76	CBTC2.0 移动控制单元-移动闭塞子模块信号模式控制软件 V1.0	2015SR095896
77	CBTC2.0 移动控制单元-站台紧急停车按钮联锁安全分析软件 V1.0	2015SR094856
78	CBTC2.0 移动控制单元-进路目标点监督软件 V1.0	2015SR094851
79	CBTC2.0 移动控制单元-联锁子模块道岔区段联锁安全分析软件 V1.0	2015SR094848

【2016】第 0930348 号- 1 4 -

企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

80	CBTC2.0 移动控制单元-站台屏蔽门控制安全分析软件 V1.0	2015SR094660
81	CBTC2.0 移动控制单元-屏蔽门自动模块测试软件 V00.01.01	2015SR091228
82	CBTC2.0 移动控制单元-入段进路监督软件 V00.01.01	2015SR090108
83	CBTC2.0 移动控制单元-防淹门控制软件 V00.01.01	2015SR090107
84	CBTC2.0 移动控制单元-进路授权自动模块测试软件 V00.01.01	2015SR090062
85	CBTC2.0 移动控制单元-移动闭塞子模块故障报警管理软件 V00.01.01	2015SR090031
86	CBTC2.0 设备控制单元-输入输出管理自动模块测试软件 V00.01.01	2015SR090027
87	CBTC2.0 移动控制单元-进路识别号管理软件 V00.01.01	2015SR089930
88	CBTC2.0 移动控制单元-信号机物理状态自动模块测试软件 V00.01.01	2015SR089880
89	CBTC2.0 移动控制单元-进路预留软件 V00.01.01	2015SR089624
90	CBTC2.0 移动控制单元-道岔物理驱动自动模块测试软件 V00.01.01	2015SR089543
91	CBTC2.0 移动控制单元-缓行退行控制软件 V00.01.01	2015SR089232
92	CBTC2.0 移动控制单元-移动授权控制软件 V00.01.01	2015SR089176
93	CBTC2.0 移动控制单元-通信故障管理软件 V00.01.01	2015SR089175
94	CBTC2.0 移动控制单元-I/O 数据库自动模块测试软件 V00.01.01	2015SR081205
95	CBTC2.0 移动控制单元-控区边界管理软件 V00.01.01	2015SR081198
96	CBTC2.0 移动控制单元-轨道打开/关闭控制软件 V1.0	2015SR081193
97	CBTC2.0 移动控制单元-紧急停车按钮状态自动模块测试软件 V00.01.01	2015SR081134
98	CBTC2.0 移动控制单元-列车标识号管理软件 V1.0	2015SR081086
99	CBTC2.0 移动控制单元-安全进路控制软件 V00.01.01	2015SR081080
100	CBTC2.0 设备控制单元到移动控制单元报警信息处理软件 V00.01.01	2015SR081070
101	CBTC2.0 移动控制单元-移动闭塞子模块信号机控制软件 V1.0	2015SR081061
102	CBTC2.0 移动控制单元-轨道临时限速控制软件 V00.01.01	2015SR081066
103	CBTC2.0 移动闭塞模式下设备控制单元工作状态管理软件 V00.01.01	2015SR081035
104	CBTC2.0 移动闭塞模式下-混合 ECU 集成模拟软件 V00.01.00	2015SR081031
105	CBTC2.0 设备控制单元-输入输出安全分析软件 V1.0	2015SR080994
106	CBTC2.0 移动控制单元-道岔逻辑控制自动模块测试软件 V00.01.01	2015SR080958
107	CBTC2.0 移动控制单元-进路实施安全分析软件 V1.0	2015SR080935
108	CBTC2.0 设备控制单元固态继电器控制软件 V00.01.01	2015SR080824
109	CBTC2.0 设备控制单元 ID 管理软件 V00.01.01	2015SR080822
110	CBTC2.0 设备控制单元工作状态安全分析软件 V1.0	2015SR080769
111	CBTC2.0 设备控制单元-固态继电器控制安全分析软件 V1.0	2015SR080765
112	CBTC2.0 移动控制单元-信号机临时限速管理软件 V1.0	2015SR080489
113	CBTC2.0 移动控制单元-道岔锁闭继电器状态自动模块测试软件 V00.01.01	2015SR080480
114	CBTC2.0 移动控制单元-区段状态自动模块测试软件 V00.01.01	2015SR080414
115	CBTC2.0 移动控制单元-进路集成自动模块测试软件 V00.01.01	2015SR080407
116	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块轨旁报警自动模块测试软件 V00.01.01	2015SR074658
117	CBTC2.0 移动闭塞模式下-移动闭塞子模块道岔控制软件 V1.0	2015SR074655
118	CBTC2.0 移动闭塞模式下-双仿真 ECU 集成模拟软件 V1.0	2015SR074651
119	CBTC2.0 移动闭塞模式下-中央控制单元联锁协议接口代码自动生成软件 V1.0	2015SR074649
120	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块过岔锁闭自动模块测试软件 V00.01.01	2015SR073904
121	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块到移动闭塞子模块道岔状态处理软件 V00.01.01	2015SR059567
122	CBTC2.0 移动闭塞模式移动控制单元-联锁子模块信号机状态监督软件 V1.0	2015SR059564
123	CBTC2.0 移动闭塞模式下中央控制单元-联锁子模块与 CCU 通用协议处理软件 V1.0	2015SR059265

【2016】第 0930348 号- 1 5 -

## 企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

124	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块与移动闭塞子模块数据缓存安全分析软件 V1.0	2015SR059261
125	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块道岔选择一致检查自动模块测试软件 V00.01.01	2015SR059245
126	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块转换锁闭自动模块测试软件 V00.01.01	2015SR059233
127	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块轨旁报警监督软件 V00.01.01	2015SR047469
128	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块到 CCU 编码软件 V00.01.01	2015SR047468
129	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-基于 2 乘 2 取 2 输入的逻辑控制软件 V00.01.01	2015SR047423
130	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块进路转换锁闭安全分析软件 V1.0	2015SR047419
131	CBTC2.0 移动闭塞模式下-混合输入输出模拟软件 V00.01.01	2015SR047417
132	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-支持多个 ECU 通信协议软件 V00.01.01	2015SR046965
133	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块道岔锁闭继电器回采物理状态监督软件 V00.01.01	2015SR046962
134	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块道岔驱动错峰软件 V00.01.01	2015SR046958
135	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块屏蔽门状态安全分析软件 V1.0	2015SR046955
136	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块进路实施自动模块测试软件 V00.01.01	2015SR046951
137	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块信号模式控制软件 V00.01.01	2015SR046291
138	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块信号机控制软件 V00.01.01	2015SR046282
139	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块信号机状态安全分析软件 V1.0	2015SR046229
140	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块道岔操作模式控制软件 V00.01.01	2015SR046224
141	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块到移动闭塞子模块数据缓存软件 V00.01.01	2015SR041893
142	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块道岔进路锁闭控制软件 V00.01.01	2015SR040713
143	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块道岔区段锁闭控制软件 V00.01.01	2015SR040707
144	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块道岔选择一致检查软件 V00.01.01	2015SR040492
145	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-移动闭塞子模块到联锁子模块命令处理软件 V00.01.01	2015SR040490
146	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块到移动闭塞子模块屏蔽门状态处理软件 V00.01.01	2015SR040488
147	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块道岔预留安全分析软件 V1.0	2015SR040486
148	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块道岔锁闭继电器回采故障监督软件 V00.01.01	2015SR040484
149	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块 I/O 数据库软件 V00.01.01	2015SR039988
150	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块道岔区段锁闭特殊条件控制软件 V00.01.01	2015SR039818
151	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块进路授权特殊条件控制软件 V00.01.01	2015SR039798
152	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块到移动闭塞子模块信号机状态处理软件 V00.01.01	2015SR039796
153	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-移动闭塞子模块到联锁子模块数据缓存软件 V00.01.01	2015SR039505
154	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块到移动闭塞子模块进路状态处理软件 V00.01.01	2015SR039497
155	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块轨旁数据库软件 V00.01.01	2015SR039492
156	CBTC2.0 设备控制单元输入输出管理软件 V00.01.01	2015SR039488
157	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块道岔锁闭继电器回采故障控制安全分析软件 V1.0	2015SR039424
158	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块道岔选择一致检查安全分析软件 V1.0	2015SR039420
159	CBTC2.0 设备控制单元输入输出接口模拟软件 V00.01.01	2015SR039418
160	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块道岔命令控制软件 V00.01.01	2015SR039415
161	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块道岔命令控制安全分析软件 V1.0	2015SR039403
162	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块道岔命令驱动软件 V00.01.01	2015SR039399
163	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块进路注册软件 V00.01.01	2015SR037890
164	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块进路转换锁闭软件 V00.01.01	2015SR037885
165	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块道岔输出模块安全分析软件 V00.01.01	2015SR037884
166	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块道岔输入模块安全分析软件 V00.01.01	2015SR037878
167	轨旁移动授权单元防淹门控制功能软件 V1.0	2015SR036982

企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

168	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块进路授权安全分析软件 V00.01.01	2015SR036966
169	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块进路注册安全分析软件 V00.01.01	2015SR036965
170	CBTC2.0 移动闭塞模式移动控制单元-联锁子模块区段监督软件 V00.01.01	2015SR036964
171	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块紧急停车按钮监督软件 V00.01.01	2015SR030812
172	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元与设备控制单元通信软件 V00.01.01	2015SR030257
173	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块屏蔽门控制软件 V1.0	2015SR030128
174	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块自动模块测试软件 V00.01.01	2015SR030006
175	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块屏蔽门旁路监督软件 V00.01.01	2015SR026364
176	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块屏蔽门关门锁闭监督软件 V1.0	2015SR026339
177	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块轨旁输入监督软件 V00.01.01	2015SR025947
178	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块道岔物理状态监督软件 V00.01.01	2015SR025913
179	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块轨旁输出控制软件 V00.01.01	2015SR025849
180	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块进路授权软件 V00.01.01	2015SR025830
181	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元-联锁子模块进路实施软件 V00.01.01	2015SR024841
182	CBTC2.0 移动闭塞模式下移动控制单元与设备控制单元间通信解码软件 V00.01.01	2015SR024837
183	多线程实时列车仿真软件 V1.0	2015SR012012
184	移动闭塞模式屏蔽门控制软件 V1.8	2015SR008086
185	ATS 与联锁接口自动生成软件 V2.2	2015SR008080
186	点式 ATP 列车速度限制功能软件 V1.0	2014SR215268
187	轨旁移动授权单元后备模式下屏蔽门控制软件 V1.00.00	2014SR214835
188	轨旁移动授权单元站台双侧屏蔽门控制功能软件 V1.0	2014SR214759
189	列车远程复位与切换应用软件 V1.0	2014SR203683
190	车载控制器站台双侧屏蔽门控制功能软件 V1.0	2014SR203678
191	用于轨道布局自动生成软件 V1.1	2014SR203673
192	计轴预复位应用软件 V1.0	2014SR203670
193	固定闭塞模式屏蔽门控制软件 V2.0	2014SR196943
194	后备模式联锁自动测试平台软件 V4.3.9.5	2014SR196941
195	用于集线架图纸自动生成软件 V1.0	2014SR196940
196	固定闭塞模式屏蔽门旁路软件 V1.0	2014SR196936
197	点式 ATP 模式屏蔽门控制软件 V2.2	2014SR196921
198	车载数据记录仪日志查看软件 V1.0	2014SR196919
199	仿真接口处理器单元软件 V1.0	2014SR196536
200	轨道数据库验证软件 V1.0	2014SR164959
201	环境模拟器站台双侧屏蔽门控制功能软件 V1.0	2014SR164955
202	双侧屏蔽门管理软件 V1.0	2014SR164361
203	一种应用于车载控制器二线维护功能验证的测试脚本软件 V1.0	2014SR163763
204	车载控制器后备模式下屏蔽门控制功能软件 V1.0	2014SR163420
205	热冗余联锁子系统的主备切换平台软件 V2.1	2014SR163343
206	数据通信系统性能分析软件 V1.0	2014SR138977
207	防淹门信息集成软件 V1.0	2014SR099972
208	车辆运用计划管理软件 V1.0	2014SR099488
209	规程化临时限速软件 V1.0	2014SR099479
210	后备控制单元布尔逻辑规则库编辑软件 V4.3.0.4	2014SR099475
211	信号系统线路布置图数据自动整理 EXCEL 软件 V1.0	2014SR099467
212	后备控制单元开发 Petri 网辅助软件 V4.3.0.4	2014SR098621

【2016】第 0930348 号- 17 -



企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

213	维护终端应用软件 V1.0	2014SR098513
214	自仪泰雷茲通知中心软件 V2.0	2014SR092686
215	自仪泰雷茲图元定位软件 V2.0	2014SR092683
216	自仪泰雷茲转换轨管理软件 V2.0	2014SR092681
217	自仪泰雷茲通信数据记录软件 V1.0	2014SR092376
218	自仪泰雷茲在线时刻表修改软件 V3.0	2013SR018299
219	自仪泰雷茲三开道岔控制软件 V3.0	2013SR018279
220	自仪泰雷茲 PMI 联锁表冲突进路验证器应用软件 V1.0	2013SR018138
221	自仪泰雷茲 PMI 自动测试统计引擎应用软件 V1.1	2012SR137308
222	自仪泰雷茲 ATC 系统日志分析软件 V2.0	2012SR137305
223	自仪泰雷茲 VOBC 日志分析器软件 V1.2	2012SR137302
224	自仪泰雷茲 PMI 自动验证应用软件 V1.3	2012SR137298
225	自仪泰雷茲时刻表转换器应用软件 V1.0	2012SR137295
226	自仪泰雷茲 PMI 自动功能测试平台应用软件 V1.3	2012SR137291
227	ATS 进路生成软件 V1.0	2016SR229877
228	科安达计轴与 PMI 接口测试软件 V1.0	2016SR229870
229	PMI 自动化测试数据验证工具软件 V1.0	2016SR229787
230	CBTC 移动闭塞模式下移动控制单元-灭灯方案软件 V1.0	2016SR229778
231	GPI 按钮功能测试软件 V1.0	2016SR229771
232	灭灯测试模拟仿真软件 V1.0	2016SR229754
233	完全独立双侧屏蔽门控制软件 V1.0	2016SR227930

注：以上软件著作权归属于上海自仪泰雷茲交通自动化系统有限公司所有。

5. 基准日公司长期股权投资单位共 4 家，其中拥有控制权的为 3 家。

序号	企业名称	账面值（单位：元）	持股比例
1	上海自泰国际贸易有限公司	2,000,000.00	100%
2	武汉智慧地铁科技有限公司	7,500,000.00	15%
3	广州自泰自动化控制系统有限公司	500,000.00	100%
4	南昌自泰交通自动化系统有限公司	2,000,000.00	100%

6. 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且已经过普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

## 五、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

## 六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

## 七、评估依据

### I. 经济行为依据

1. 上海电气集团股份有限公司第四届三十七次董事会决议；
2. 上海电气（集团）总公司第二届董事会第六十九次会议决议。

### II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
2. 《中华人民共和国证券法》（2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议修订）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过）；
4. 《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委财政部令 32 号；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）及其施行细则；
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令 12 号；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令 14 号；
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274 号；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
10. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64 号）；
11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令 3 号；
12. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国资发产权[2006]306

企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

号；

13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
14. 《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》沪国资委评估[2012]468 号；
15. 其它法律法规。

### III. 评估准则及规范

1. 资产评估准则—基本准则（财企[2004]20 号）；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则（财企[2004]20 号）；
3. 资产评估职业道德准则—独立性（中评协[2012]248 号）；
4. 资产评估准则—评估报告（中评协[2007]189 号）；
5. 资产评估准则—评估程序（中评协[2007]189 号）；
6. 资产评估准则—工作底稿（中评协[2007]189 号）；
7. 资产评估准则—业务约定书（中评协[2007]189 号）；
8. 资产评估准则—企业价值（中评协[2011]227 号）；
9. 资产评估准则—机器设备（中评协[2007]189 号）；
10. 资产评估准则—无形资产（中评协[2007]189 号）；
11. 专利资产评估指导意见（中评协[2007]189 号）；
12. 著作权资产评估指导意见（中评协[2007]189 号）；
13. 商标权资产评估指导意见（中评协[2007]189 号）；
14. 资产评估价值类型指导意见（中评协[2007]189 号）；
15. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见（会协[2003]18 号）；
16. 企业国有资产评估报告指南（中评协[2008]218 号）；
17. 评估机构业务质量控制指南（中评协[2010]214 号）；
18. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
19. 其它相关行业规范。

### IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》信息；
4. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2013 年第 12 号）；
5. 《太平洋电脑网》信息；
6. 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计报告；

企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

7. 公司提供的部分合同、协议等；
8. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
9. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
10. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料；
11. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
12. 其他。

#### V. 权属依据

1. 车辆行驶证；
2. 专利证书（授权通知书）；
3. 其它相关证明材料。

#### VI. 其它参考资料

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估明细表；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其它有关价格资料。

#### VII. 引用其他机构出具的评估结论

1. 本次评估未引用其他机构出具的评估报告。

### 八、评估方法

#### I. 概述

- 企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。
1. 资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。
  2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。
  3. 市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，以确定评估对象价值的评估方法。

#### II. 评估方法选取理由及说明

注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。



企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

	<p>根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：本次评估目的为发行股份购买资产，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，适用成本法和收益法评估。因为，成本法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法。被评估企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化。故也适用收益法评估。</p> <p>但由于目前国内缺乏类似上海自仪泰雷兹交通自动化系统有限公司股权收购在公开市场的交易案例和查询资料，故本次评估不宜采用市场法。</p>
<b>III. 资产基础法介绍</b>	<p>企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。</p>
货币资金	<p>对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。</p>
应收款项	<p>对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。</p>
预付账款	<p>根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。</p>
存货	<p>对存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与帐面单价相差不大的原材料，按帐面单价作为重置单价；对工程施工，按照企业签订的建造合同中确定的售价及毛利，对应企业实际发生的施工成本确定合同进度，本次在评估基准日按上述会计准则规定对“工</p>

【2016】第 0930348 号- 2 2 -

企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

	程施工”科目进行审核调整。评估人员抽查了相关合同和复核了相应的工程的施工进度资料，确认企业基准日“工程施工”科目余额合理反映了正在施工尚未完工的建造合同的成本和毛利状况扣除适当的利润，然后确定评估值。
长期投资	对长期投资评估，绝对控股的投资项目，通过对被投资单位进行整体资产评估，再根据投资比例确定评估值；控股投资项目中，对于投资时间不长、资产结构、资产价值变化不大的投资项目，根据被投资单位会计报表列示的净资产结合投资比例确定评估值。非绝对控股的投资项目，根据被投资单位会计报表列示的净资产经分析调整后结合投资比例确定评估值。
固定资产	对机器设备、车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。 成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率 根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。
在建工程-设备安装	收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。由于企业在建工程工期较短，本次按照核实后账面值确认评估值。
其他无形资产	其他无形资产系专利技术，根据贡献原则采用超额收益法评估。 外购的通用软件，采用的评估方法如下：对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值。
长期待摊费用	根据其实际尚存的权益或资产价值确认评估值。
递延所得税资产	评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产。
负债	以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。
<b>IV. 收益法介绍</b>	收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值

企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

	(包括没有在预测中考虑的长期股权投资) 减去有息债务得出股东全部权益价值。
评估模型及公式	<p>本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。</p> <p>股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值</p> <p>企业整体价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值</p> <p>经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P, 即</p> $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$ <p>其中: r—所选取的折现率。</p> <p>Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。</p> <p>n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间, 本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景, 预测期后收益期按照无限期确定。</p> <p>g—未来收益每年增长率, 如假定 n 年后 Fi 不变, G 取零。</p>
收益预测过程	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。</li> <li>2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据, 结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景, 对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。</li> <li>3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。</li> <li>4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景, 企业经营模式, 对预测期以后的永续期收益趋势进行分析, 选择恰当的方法估算预测期后的价值。</li> <li>5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。</li> </ol>
折现率选取	<p>折现率, 又称期望投资回报率, 是收益法确定评估价值的重要参数。按照收益额与折现率口径一致的原则, 本次评估收益额口径为企业净现金流量, 则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。</p> $WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1-T) \times Wd]$ <p>其中: Re 为公司权益资本成本</p> <p>Rd 为公司债务资本成本</p> <p>We 为权益资本在资本结构中的百分比</p>

企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

	<p>Wd 为债务资本在资本结构中的百分比</p> <p>T 为公司有效的所得税税率</p> <p>本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为：</p> $Re = R_f + \beta \times MRP + \epsilon$ <p>其中：Rf 为无风险报酬率</p> <p><math>\beta</math> 为公司风险系数</p> <p>MRP 为市场风险溢价</p> <p><math>\epsilon</math> 为公司特定风险调整系数</p>
溢余及非经营性资产负	<p>溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。</p> <p>非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。</p>
债	
有息债务	<p>有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款、长期借款、应付债券，本次采用成本法评估。</p>

## 九、评估程序实施过程 and 情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。
4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。
5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务

企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

6. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。

7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托方提交正式评估报告书。

## 十、评估假设

### （一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，



企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去，合资协议到期后能够按照原有条件续展。

(二) 一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。
2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。
3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。
4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

(三) 收益法假设：

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。
2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。
3. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。
4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。
5. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十一、评估结论

### I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

1. 资产基础法评估结论

企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为人民币 389,807,270.81 元。其中：总资产的账面价值 928,992,850.37 元，评估价值 978,317,073.81 元。同账面价值相比，评估增值额 49,324,223.44 元，增值率 5.31%；负债的账面价值 588,509,803.00 元，评估值 588,509,803.00 元。无评估增减值；净资产的账面价值 340,483,047.37 元，评估价值 389,807,270.81 元。同账面价值相比，评估增值额 49,324,223.44 元，增值率 14.49%。

资产基础法被评估单位各类资产、负债增减值分析如下：

(1) 长期股权投资

长期股权投资账面值 1,200.00 万元，评估值为 1,232.01 万元，增值 32.01 万元。本次对长期股权投资单位整体评估或报表分析后，根据评估或分析后净资产结合投资比例确定评估值，导致评估增值。各家长期股权投资企业科目的增减值具体分析详见各家评估说明结论分析。

(2) 固定资产

固定资产账面净值 3,507.91 万元，评估净值为 4,209.84 万元，增值 701.93 万元。经分析：本次评估增值的原因主要有以下几点：

- 1、由于本次纳入评估范围的机器设备折旧较快，致使评估增值；
- 2、因上海地区对车辆牌照实行拍卖，经评估体现了车辆牌照的市场价值，故致使运输设备评估有较大幅度增值；
- 3、由于企业财务对电子设备的折旧较快，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差异，致使评估增值；

(3) 无形资产-其他无形资产

无形资产账面净值 3,342.29 万元，评估净值为 7,540.78 万元，增值 4,198.49 万元。主要原因是本次评估将企业未入账的商标、专利及软件著作权纳入本次评估范围，结合该些无形资产在企业营业中的贡献率确认评估值导致增值。

2. 收益法评估结论

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 52,500.00 万元，比审计后账面净资产增值 18,451.70 万元，增值率 54.19%。

II. 结论及  
分析

评估结果的选取：

资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的

企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，企业拥有的经营资质、服务平台、管理团队等不可确指的商誉等无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的内在价值。因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

鉴于本次评估目的，收益法能够客观、合理地反映评估对象的内在价值，故以收益法的结果作为最终评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 525,000,000.00 元。

大写：人民币伍亿贰仟伍佰万元整。

#### 评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	82,758.50			
非流动资产	10,140.78			
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	1,200.00			
投资性房地产净额				
固定资产净额	3,507.91			
在建工程净额	183.17			
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	3,342.29			
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	243.26			
递延所得税资产	1,664.15			
其他非流动资产				
<b>资产合计</b>	<b>92,899.28</b>			
流动负债	53,715.56			
非流动负债	5,135.42			
<b>负债合计</b>	<b>58,850.98</b>			
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>34,048.30</b>	<b>52,500.00</b>	<b>18,451.70</b>	<b>54.19</b>

(金额单位：万元)

评估基准日：

2016年9月30日

#### 十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。



企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

3. 根据 2016 年 10 月 27 日董事会决议，被评估单位按 2015 年度净利润的 10%提取法定盈余公积 5,806,494.65 元，按 2015 年度净利润的 10%提取任意盈余公积金 5,806,494.65 元。被评估单位向投资方上海电气（集团）总公司及泰雷兹国际股份有限公司分别分配利润 6,981,729.17 元及 6,953,858.00 元，未在财务报表中确认为负债，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者关注。
4. 由于企业账面货币资金等科目涉及外币金额，本次评估在收益预测中未考虑未来年度汇率波动的因素，提请报告使用者关注。
5. 截止评估报告提出日期，根据委托方及相关当事方的说明，没有发现资产占有方存在其他任何重大事项。
6. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。
7. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
8. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

### 十三、评估报告使用限制说明

#### I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
3. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

#### II. 评估报告使用有效期

本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效，即自评估基准日 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日。

企业价值评估报告书

【2016】第 0930348 号

超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

**III. 涉及国有资产项目的特殊约定**

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

**IV. 评估报告解释权**

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

**十四、评估报告日**

本评估报告日为 2016 年 11 月 14 日。

（本页以下无正文）

企业价值评估报告书  
【2016】第 0930348 号

(本页无正文)  
评估机构



法定代表人

王小敏

首席评估师

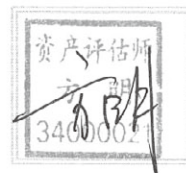
梁 彬



签字注册资产评估师

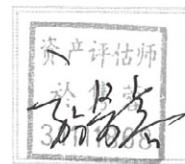
Tel:021-52402166

方 明



Tel:021-52402166

於隽蓉



其他主要评估人员

竺佳麒、蒋承玲、李琰及唐智勇

报告出具日期

2016 年 11 月 14 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
网址 www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

CopyRight© GCPVBook

企业价值评估报告书  
【2016】第 0930348 号

## 企业价值评估报告书 (报告附件)

项目名称 上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海自仪泰雷兹交通自动化系统有限公司股东全部权益评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2016】第 0930348 号

序号 附件名称

1. 上海电气集团股份有限公司第四届三十七次董事会决议;
2. 上海电气(集团)总公司第二届董事会第六十九次会议决议
3. 上海电气(集团)总公司营业执照
4. 上海电气集团股份有限公司营业执照
5. 上海自仪泰雷兹交通自动化系统有限公司营业执照
6. 上海自仪泰雷兹交通自动化系统有限公司公司验资报告
7. 上海自仪泰雷兹交通自动化系统有限公司评估基准日审计报告
8. 上海自仪泰雷兹交通自动化系统有限公司车辆行驶证及其其他权利证明
9. 评估委托方和相关当事方承诺函
10. 评估业务约定书
11. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
12. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
13. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
14. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
15. 资产清单或资产汇总表

## 獨立申報會計師就和上海自儀泰雷茲交通自動化系統有限公司業務估值有關的折現未來估計現金流量的計算而發出的鑒證報告

(中文版僅作為參考，如和英文版有任何差異，以英文版為準)

### 致上海電氣集團股份有限公司董事會

本所已就對上海東洲資產評估有限公司於2016年11月14日發佈的有關評估上海自儀泰雷茲交通自動化系統有限公司(「目標公司」)50.1%權益的公允價值之業務估值報告(「該估值」)所依據的折現未來估計現金流量的計算完成鑒證工作並作出報告。該估值載於上海電氣集團股份有限公司(i)日期為2016年11月14日的公告，內容有關(其中包括)其發行股份購買資產并募集配套資金，及(ii)日期為2016年11月14日的公告，內容有關上海東洲資產評估有限公司於2016年11月14日出具的目標公司50.1%權益的公允價值之估值報告(「公告」)內。該估值所依據的折現未來估計現金流量根據[香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條被視為盈利預測。

### 董事對折現未來估計現金流量的責任

貴公司董事須負責根據公告所載由董事釐定的基準和假設編製折現未來估計現金流量。該責任包括執行與編製折現未來估計現金流量相關的適當程序並應用適當的編製基準；以及在有關情況下作出合理的估計。

### 我們的獨立性和質量控制

我們已遵守香港會計師公會(「會計師公會」)頒布的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會頒布的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

### 申報會計師的責任

我們的責任為根據上市規則第14.62(2)條的規定，就該估值所依據的折現未來估計現金流量的計算作出報告。我們不會就折現未來估計現金流量所依據的基準和假設的適當性和有效性作出報告，而且我們的工作也不構成對目標公司進

**獨立申報會計師就和上海自儀泰雷茲交通自動化系統有限公司業務估值有關的折現未來估計現金流量的計算而發出的鑒證報告(續)**

(中文版僅作為參考，如和英文版有任何差異，以英文版為準)

**申報會計師的責任(續)**

我們已根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證工作」執行我們的工作。此準則要求我們計劃和執行鑒證工作以合理確定就計算而言，折現未來估計現金流量是否按照公告所載的基準和假設適當編製。我們已根據此等基準和假設審閱折現未來估計現金流量的數學計算和編製。

折現現金流量不涉及採納任何會計政策。折現現金流量取決於未來事項和多項假設，而此等事項和假設不可能以與過往結果相同的方法予以確定和核實，而且並非所有事項和假設均可在整個期間內維持有效。我們所執行的工作是僅為了根據上市規則第14.62(2)條向閣下作出報告，除此之外別無其他目的。我們不會對任何其他人士就我們的工作，或因我們的工作而產生或與我們的工作有關的事宜，而承擔任何責任。

**意見**

我們認為，基於以上所述，就計算而言，折現未來估計現金流量已在各重大方面根據公告所載由貴公司董事作出的基準和假設適當編製。

**羅兵咸永道會計師事務所**  
執業會計師

香港，2016年11月14日



SHANGHAI ELECTRIC GROUP COMPANY LIMITED

上海電氣集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號: 02727)

上海電氣集團股份有限公司董事會函件

敬啟者:

茲提述上海電氣集團股份有限公司(「本公司」)日期為二零一六年十一月十四日的公告,內容有關(其中包括)本公司發行股份購買資產并募集配套資金,及本公司日期為二零一六年十一月十四日的公告,內容有關上海東洲資產評估有限公司於二零一六年十一月十四日出具的上海自儀泰雷茲交通自動化系統有限公司(「目標公司」)50.1%權益的公允價值之估值報告。除文義另有指明外,本函件所用之詞彙與上述公告所界定者具有相同涵義。

目標公司 50.1%的股權的估值所依據的折現未來估計現金流量根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第 14.61 條被視為盈利預測。本公司董事會確認,根據上市規則第 14.62(3)條的規定,該盈利預測乃經本公司董事會適當及審慎查詢後方行制定。

此致

香港中環

港景街 1 號

國際金融中心一期 11 樓

香港聯合交易所有限公司 台照

代表董事會

上海電氣集團股份有限公司

黃迪南

董事會主席

二零一六年十一月十四日

以下載列由合資格中國估值師上海東洲資產評估有限公司就電氣置業全部權益編製的日期為二零一六年十一月十四日的評估報告全文。報告以中文編製，英文版為翻譯本。倘有任何歧義，概以中文版為準。

# 企业价值评估报告书

(报告书)

共1册 第1册

项目名称： 上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海电气集团置业有限公司股东全部权益评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2016】第0937166号



上海东洲资产评估有限公司

2016年11月14日



企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

## 声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

## 企业价值评估报告书

(目录)

项目名称	上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海电气集团置业有限公司股东全部权益评估报告	
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0937166 号	
声明	.....	1
目录	.....	2
摘要	.....	3
正文	.....	4
一、 委托方及其他报告使用者概况	.....	4
I. 委托方	.....	4
II. 其他报告使用者	.....	6
二、 被评估单位及其概况	.....	6
三、 评估目的	.....	8
四、 评估对象和评估范围	.....	9
五、 价值类型及其定义	.....	11
六、 评估基准日	.....	12
七、 评估依据	.....	12
I. 经济行为依据	.....	12
II. 法规依据	.....	12
III. 评估准则及规范	.....	13
IV. 取价依据	.....	13
V. 权属依据	.....	14
VI. 其它参考资料	.....	14
VII. 引用其他机构出具的评估结论	.....	14
八、 评估方法	.....	15
I. 概述	.....	15
II. 评估方法选取理由及说明	.....	15
III. 资产基础法介绍	.....	15
IV. 收益法介绍	.....	17
九、 评估程序实施过程和情况	.....	19
十、 评估假设	.....	20
十一、 评估结论	.....	21
I. 概述	.....	21
II. 结论及分析	.....	23
III. 其它	.....	24
十二、 特别事项说明	.....	24
十三、 评估报告使用限制说明	.....	29
I. 评估报告使用范围	.....	30
II. 评估报告使用有效期	.....	30
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	.....	30
IV. 评估报告解释权	.....	30
十四、 评估报告日	.....	30
报告附件	.....	32

企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

## 企业价值评估报告书

(摘要)

项目名称	上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海电气集团置业有限公司股东全部权益评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0937166 号
委托方	上海电气（集团）总公司、上海电气集团股份有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	上海电气集团置业有限公司。
评估目的	发行股份购买资产。
评估基准日	2016 年 9 月 30 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为被评估单位股东全部权益，评估范围为被评估单位全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（包括投资性房地产、固定资产、在建工程、长期待摊费用及递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 1,041,521,193.77 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用资产基础法和收益法评估，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 2,575,759,144.53 元。 大写：人民币贰拾伍亿柒仟伍佰柒拾伍万玖仟壹佰肆拾肆圆伍角叁分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2017 年 9 月 29 日。
重大特别事项	具体请关注评估报告“特别事项说明”。

**特别提示：**本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

## 企业价值评估报告书

(正文)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

上海电气（集团）总公司、上海电气集团股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产行为涉及的上海电气集团置业有限公司股东全部权益在 2016 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

项目名称	上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海电气集团置业有限公司股东全部权益评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0937166 号

### 一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	<p>委托方 1：上海电气（集团）总公司</p> <p>注册地址：四川中路 110 号</p> <p>注册资本：人民币 702476.6000 万元整</p> <p>公司类型：全民所有制</p> <p>法定代表人：黄迪南</p> <p>经营范围：电力工程项目总承包、设备总成套或分交，对外承包劳务，实业投资，机电产品及相关行业的设备制造销售，为国内和出口项目提供有关技术咨询及培训，市国资委授权范围内的国有资产经营与管理，国内贸易（除专项规定）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】</p> <p>企业简介：上海电气（集团）总公司（以下简称“电气总公司”）是中国最大的装备制造业集团之一，是集工程设计、产前身为上海电气联合公司，是 1984 年 8 月 22 日经上海市政府批准在上海电站设备公司的基础上，由上海电机厂、上海汽轮机厂、上海锅炉厂、上海电站</p>
--------	---

企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

辅机厂等公司组建并从上海机电工业管理局划出归市经委直接领导后更名而成。1994 年，经工商主管部门核准，电气总公司更名为上海电气（集团）总公司。

委托方 2：上海电气集团股份有限公司（代码：601727）

注册地址：上海市兴义路 8 号 30 层

注册资本：1282362.666 万人民币

公司类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

法定代表人：黄迪南

经营范围：电站及输配电，机电一体化，交通运输、环保设备的相关装备制造产品的设计、制造、销售，提供相关售后服务，以上产品的同类产品的批发、货物及技术进出口、佣金代理（不含拍卖），提供相关配套服务，电力工程项目总承包，设备总成套或分交，技术服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

企业简介：2004 年 3 月，上海市国资委出具沪国资委重[2004]79 号《关于同意组建上海电气集团有限公司的批复》，批准由电气总公司、珠江投资、福禧投资、申能集团、宝钢集团、明光投资共同出资组建上海电气集团有限公司（以下简称“上海电气”）。

上海电气主营业务分为四个板块：新能源设备、高效清洁能源设备、工业装备和现代服务业。

#### 1、新能源设备

制造并销售核电核岛关键设备，设计、制造并销售风电设备等重型机械设备、以及大型铸锻件。

#### 2、高效清洁能源设备

制造和销售煤电、气电、核电常规岛设备及输配电设备。

#### 3、工业装备

设计、制造和销售电梯、印刷包装机械、机床、电机、轨道交通及其它工业自动化设备。

#### 4、现代服务业

电力和其他行业工程的一体化服务以及金融产品等功能性服务。

上海电气的主要产品及服务包括燃煤发电机组、风力发电机组、燃气发电机组、核电核岛设备、核电常规岛设备、输配电设备、大型铸锻件及其相关辅机和控制设备、电梯、机床、印刷包装机械、大中型电机、船用曲轴锻件、冶金装备铸锻件、电站 EPC 工程、电站服务（电

企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

站改造、远程监控)、电梯维修保养、输配电工程、输配电检测服务、节能服务、金融服务业、国际贸易等。

近年来,上海电气站在新起点,深入研究新一轮发展战略,形成了“以创新发展为主题,坚持向技术高端化、结构轻型化、管控集团化、运作扁平化及工作实效化”的总体思路和战略框架。上海电气经受了产能过剩、市场需求不足的严峻考验,仍然保持了经济的平稳增长。

委托方 1 上海电气(集团)总公司是被评估单位上海电气集团置业有限公司股东;委托方 2 上海电气集团股份有限公司是本次发行股份购买资产的收购方。

## II. 其他报告使用者

评估业务约定书中约定的其它报告使用者,国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构,及根据国家法律、法规规定的报告使用者,为本报告的合法使用者。除此之外,任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

## 二、被评估单位及其概况

企业名称:上海电气集团置业有限公司(以下简称“电气置业”)

注册地址:上海市西康路 538 号

注册资本:65800 万人民币

经济性质:一人有限责任公司(法人独资)

法定代表人:武跃军

经营范围:房地产开发经营,投资咨询,物业管理,产权经纪,集团内的土地、房产、设备的置换、买卖、租赁、中介、咨询、维修,停车场(库)管理。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

### 1、企业历史沿革

上海电气集团置业有限公司原名上海电气集团资产管理有限公司,成立于 1998 年 4 月 29 日,系上海电气(集团)总公司全资子公司。

截止 2009 年 12 月 15 日,注册资本为人民币 354,527,216.00 元。

2012 年 7 月 4 日上海电气(集团)总公司对电气置业增资 303,472,784.00 元,增资后注册资本为人民币 65,800.00 万元,本次出资经公信中南会计师事务所出具了公信中南业(2012)2620 号的验资报告审验。

企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

2014 年 9 月 1 日经上海电气（集团）总公司批准，上海电气集团资产经营有限公司更名为上海电气集团置业有限公司。

## 2、企业经营概况

上海电气集团置业有限公司主要从事房地产开发经营，投资咨询，物业管理，产权经纪，集团内的土地、房产、设备的置换、买卖、租赁、中介、咨询、维修，停车场（库）管理。

截至评估基准日，电气置业已无在售或在建房地产开发项目。目前主要从事集团内房地产的置换、买卖和租赁业务。电气置业业务包括两部分，一是对自有物业进行出租，二是接受电气总公司内部委托，将受托管理电气总公司房地产，并收取管理费。截止评估基准日，电气置业投资性房地产均用于对外出租。

## 3、企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近两年一期模拟报表资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 9 月 30 日
资产总额	171,524.30	182,436.03	153,435.83
负债总额	21,589.54	27,787.52	49,283.71
净资产	149,934.76	154,648.51	104,152.12

项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-9 月
营业收入	108,445.68	40,004.69	107,152.97
利润总额	21,594.81	13,899.50	22,872.56
净利润	16,040.10	10,423.68	17,140.48

上述数据，摘自天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项模拟审计报告，专项模拟审计报告均为无保留意见。

本次评估范围依据的专项模拟财务报表的编制基础如下：

（1）电气置业拟将 50 块土地无偿划转至上海共鑫投资管理有限公司。此事项导致 2016 年 9 月 30 日，存货、投资性房地产、无形资产、其他应付款分别减少 10,077,742.91 元、2,488,476.08 元、3,438,020.77 元、1,911,505.00 元。

（2）电气置业将持有的上海共鑫投资管理有限公司的股权无偿划拨至上海电气（集团）总公司，将另外 14 家公司的股权（详见下表）无偿划拨至上海共鑫投资管理有限公司，模拟报表编制视同该无偿划出事项在 2014 年年初发生。

序	单位名称	持股比率
---	------	------

【2016】第 0937166 号- 7 -



企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

1	上海电气物业有限公司	100%
2	上海电气汽车服务有限公司	100%
3	上海共鑫投资管理有限公司	100%
4	上海信通浦皓置业有限公司	100%
5	上海机电大厦楼宇管理有限公司	100%
6	上海绿岛投资管理有限公司	90%
7	上海电创投资发展有限公司	50%
8	上海电线五厂有限公司	100%
9	上海北际建材市场经营管理有限公司	100%
10	上海八佰秀企业管理有限公司	20%
11	上海达豪置业有限公司	20%
12	上海屹申房产开发有限公司	45%
13	上海派慧投资管理有限公司	30%
14	上海长阳创谷企业发展有限公司	49%
15	上海新业坊尚影企业发展有限公司	25%

(3) 电气置业以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，除未编制模拟现金流量表和模拟所有者权益变动表之外，模拟财务报表系按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》

(2014 年修订) 的规定，按照中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》相关规定的要求编制 2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月的模拟财务报表。

(4) 考虑本次模拟财务报表的特殊目的和用途，未编制模拟现金流量表和模拟所有者权益变动表。同时，在编制模拟资产负债表时，对所有者权益部分仅列示权益总额，不区分所有者权益具体项目。

电气置业执行企业会计准则。增值税率为 5%、6%，城建税、教育费附加、河道管理费分别为流转税的 7%、5%、1%，所得税率为 25%。

### 三、评估目的

根据上海电气及电气总公司董事会决议，上海电气拟向电气总公司发行股份购买其持有的上海电气集团置业有限公司 100% 股权，本次评估为该经济行为涉及的资产提供价值参考意见。

已取得的经济行为文件：

1、上海电气（集团）总公司第二届董事会第六十九次会议决议；



企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

2、上海电气集团股份有限公司第四届三十七次董事会决议。

#### 四、评估对象和评估范围

1.本次评估对象为被评估单位股东全部权益，评估范围为被评估单位全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（包括投资性房地产、固定资产、在建工程、长期待摊费用及递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 1,041,521,193.77 元。

2.根据评估申报材料，被评估单位涉及的存货-库存商品共计 8 项，账面金额 84,240,871.60 元，面积合计 34,311.49 m<sup>2</sup>。具体明细如下：

序号	权证编号	名称	结构	面积 (m <sup>2</sup> )	土地权属情况
1	无证	陈行支路 365 号	混合	2,653.50	无证
2	沪房地闸字(2016)第 000101 号	天通庵路 465 号	混合、砖木	4,469.00	划拨
3	沪房地黄字(2015)第 005722 号	四川中路 145 号底层前间	钢混	22.97	出让
4	沪房地闸字(2016)第 000099 号	青云路 315 弄 3 号 201 室	混合	184.10	出让
5	沪房地静字(2007)第 002783 号	石门一路 239-243 号	钢混	5,099.92	出让
6	沪房地长字(2007)第 018423 号	幸福路 115 号	混合	547.00	出让
7	沪房地崇字(2015)第 007375 号、沪房地崇字(2015)第 007376 号	崇明长征农场 73 丘及 91/1 丘	混合、砖木	18,842.00	出让
8	沪房地闵字(2015)第 032284 号	江川路 550 弄 7 号	砖木	2,493.00	划拨
	合计			34,311.49	

3.根据评估申报资料，被评估单位涉及的投资性房地产-房屋共有 58 处，账面原值 850,423,035.30 元，账面净值 507,512,304.87 元。建筑面积共计 146,436.43 m<sup>2</sup>，其中有证面积 123,903.23 m<sup>2</sup>，无证面积 22,533.20 m<sup>2</sup>，无证面积中位于金桥出口加工区 76 街坊 1 丘的工业厂房，面积 18,683.20 m<sup>2</sup>，系房屋在建工程转让取得。具体明细如下：

序号	权证编号	房屋名称	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	沪房地市字(2005)第 000237 号	长阳路 2467 号	10,157.54
2	沪房地杨字(2013)第 015778 号	翔殷路 165 号	7,640.89
3	沪房地虹字(2015)第 002110 号	海伦路 346.348 号 1 层	92.00
4	沪房地虹字(2015)第 007681 号	溧阳路 1203 弄 19 号 1、2、3、4、5 幢	3,090.00
5	沪房地虹字(2015)第 007680 号	东长治路 283 号 1-2 层	413.45
6	沪房地虹字(2015)第 007682 号	惠民路 149 弄 16、18 号	897.79
7	无证(房屋在建工程转让)	金桥出口加工区 76 街坊 1 丘工业厂房	18,683.20
8	无证	天水路 109 号	3,850.00
9	沪房地杨字(2001)第 019840 号	汾州路 203 号	31.43

【2016】第 0937166 号- 9 -

企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

10	沪房地杨字(2001)第 019836 号	江浦路 735 弄 9 号 101-103 室	86.10
11	沪房地黄字(2015)第 054175 号	局门路 458 号	4,438.00
12	沪房地黄字(2003)第 010861 号	福州路 105 号	1,606.85
13	沪房地黄字(2004)第 002454 号	河南中路 271 弄 1 号	251.15
14	沪房地黄字(2003)第 010862 号	江西中路 170 号 901 室等	614.59
15	沪房地黄字(2003)第 011017 号	四川中路 49 号二、三层	1,064.84
16	沪房地黄字(2008)第 002329 号	福州路 89 号	1,515.52
17	沪房地黄字(2003)第 010863 号	黄河路 202-204 号底前间	43.19
18	沪房地黄字(2015)第 054174 号	茂名南路 18 号底层	102.33
19	沪房地市字(2004)第 000373 号	共和新路 3230 号	4,008.00
20	沪房地闸字(2008)第 015848 号	汶水路 51 号	6,232.42
21	沪房地闸字(2016)第 000100 号	粤秀路 546 号	1,610.00
22	沪房地市字(2005)第 000020 号	天通庵路 121 号	1,015.50
23	沪房地长字(2016)第 003097 号	武夷路 491 弄 14 号	2,105.78
24	沪房地长字(2015)第 009663 号	武夷路 242 号	449.64
25	沪房地长字(2015)第 009283 号	定西路 1279 号 104 室	191.11
26	沪房地长字(2015)第 009284 号	定西路 1279 号 105 室	132.49
27	沪房地长字(2015)第 009285 号	定西路 1279 号 301 室	118.46
28	沪房地长字(2015)第 009286 号	定西路 1279 号 302 室	119.60
29	沪房地长字(2015)第 009293 号	定西路 1279 号 401 室	118.46
30	沪房地长字(2015)第 009287 号	定西路 1279 号 402 室	119.60
31	沪房地长字(2015)第 009288 号	定西路 1279 号 403 室	128.93
32	沪房地长字(2015)第 009289 号	定西路 1279 号 405 室	118.91
33	沪房地长字(2015)第 009290 号	定西路 1279 号 501 室	118.46
34	沪房地长字(2015)第 009291 号	定西路 1279 号 502 室	119.60
35	沪房地长字(2015)第 009292 号	定西路 1279 号 505 室	118.91
36	沪房地静字(2016)第 002225 号	南汇路 73、75、77 号	1,807.47
37	沪房地闵字(2015)第 064599 号	七莘路 182 号	8,984.00
38	沪房地静字(2016)第 001014 号	西康路 400 号	6,271.00
39	沪房地徐字(2015)第 026902 号	宜山路 250 弄 12 号	2,536.06
40	沪房地市字(2005)第 000130 号	西藏南路 1406 号	3,434.31
41	沪房地市字(2004)第 000273 号	北京西路 1287 号	4,667.34
42	沪房地静字(2006)第 003510 号	常德路 800 号	16,991.00
43	沪房地市字(2006)第 000065 号	沪宜公路 868 号	12,766.76
44	沪房地静字(2015)第 001754 号	江宁路 212 号 7 层 ABCD 室	1,533.76
45	沪房地静字(2015)第 001749 号	西康路 538 号 1 幢、3 幢	1,700.98
46	沪房地静字(2015)第 001745 号	江宁路 212 号 9 层 B、9 层 C-1 室	608.30
47	沪房地静字(2015)第 001747 号	成都北路 611 号底层、二层	1,069.83
48	沪房地普字(2015)第 028737 号	江宁路 1306 弄 2 号、12 号, 澳门路 351 号	5,055.33
49	沪房地静字(2015)第 001744 号	江宁路 212 号底层(2)	253.34
50	沪房地徐字(2015)第 026903 号	南丹路 108 号 1-2 层	2,062.13
51	沪房地静字(2015)第 001750 号	延平路 69 号、71 号	1,395.36
52	沪房地徐字(2015)第 026905 号	医学院路 69 号	481.48
53	沪房地静字(2015)第 001753 号	西康路 600 弄 1 号 1504 室	240.31
54	沪房地徐字(2016)第 001868 号	漕东路 30 弄 4 号 1-2 层、地下室	2,405.21
55	沪房地静字(2015)第 001751 号	延安西路 376 弄 22 号西幢 2 层 A 室	233.85
56	沪房地静字(2015)第 001746 号	延安西路 376 弄 22 号西幢底层 B 室	95.88

【2016】第 0937166 号-10-

企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

57	沪房地静字(2015)第 001752 号	延安西路 376 弄 22 号西幢 3 层 A 室	233.85
58	沪房地静字(2015)第 001748 号	延安西路 376 弄 22 号西幢 3 层 B 室	204.14
	合计		146,436.43

4.根据评估申报资料,被评估单位涉及的投资性房地产-土地(工业、科研及仓储用地)共有 14 处。土地面积共计 110,698.90 m<sup>2</sup>,其中无证面积 3,850.00 m<sup>2</sup>。具体明细如下:

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )
1	沪房地市字(2005)第 000237 号	长阳路 2467 号	出让空转	工业	13,493.80
2	沪房地杨字(2013)第 015778 号	翔殷路 165 号	划拨	科研设计	6,372.50
3	沪房地浦字(2015)第 081816 号	金桥出口加工区 76 街坊 1 丘	出让	工业	27,739.00
4	无证	天水路 109 号	划拨	工业	3,850.00
5	沪房地黄字(2015)第 054175 号	局门路 458 号	出让空转	工业	1,165.00
6	沪房地市字(2004)第 000373 号	共和新路 3230 号	出让空转	仓	6,381.50
7	沪房地闸字(2008)第 015848 号	汶水路 51 号	出让空转	工业	11,192.00
8	沪房地闸字(2016)第 000100 号	粤秀路 546 号	出让	仓储	1,492.00
9	沪房地市字(2005)第 000020 号	天通庵路 121 号	划拨	工业	366.30
10	沪房地长字(2016)第 003097 号	武夷路 491 弄 1 号	出让	工业	1,329.00
11	沪房地闵字(2015)第 064599 号	七莘路 182 号	划拨	工业	9,758.00
12	沪房地徐字(2015)第 026902 号	宜山路 250 弄 12 号	出让空转	工业	1,739.00
13	沪房地静字(2006)第 003510 号	常德路 800 号	出让(土地盘存授权)	工业	11,209.00
14	沪房地市字(2006)第 000065 号	嘉定区沪宜公路 868 号	划拨	工业	14,611.80
	合计				110,698.90

5.根据评估申报资料,被评估单位涉及的设备共计 353 台(辆),主要是小型轿车及电脑、打印机等办公设备,目前均处于正常使用状态。

6.委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致,且已经过天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计,本次专项模拟审计报告为无保留意见。

## 五、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿

企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

## 六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

## 七、评估依据

### I. 经济行为依据

1. 上海电气（集团）总公司第二届董事会第六十九次会议决议；
2. 上海电气集团股份有限公司第四届三十七次董事会决议。

### II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委财政部令 32 号；
4. 《国有资产评估管理办法》国务院令 91 号；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令 12 号；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令 14 号；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274 号；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
9. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令 3 号；
10. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国资发产权[2006]306 号；

企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国资产权[2009]941 号；
12. 《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》沪国资委评估[2012]468 号；
13. 《中华人民共和国房地产管理法》；
14. 其它法律法规。

### III. 评估 准则及规范

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估职业道德准则—独立性；
4. 资产评估准则—评估报告；
5. 资产评估准则—评估程序；
6. 资产评估准则—工作底稿；
7. 资产评估准则—业务约定书；
8. 资产评估准则—企业价值；
9. 资产评估准则—机器设备；
10. 资产评估价值类型指导意见；
11. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
12. 投资性房地产评估指导意见（试行）；
13. 企业国有资产评估报告指南；
14. 评估机构业务质量控制指南；
15. 《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》；
16. 《资产评估职业道德准则—独立性》；
17. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
18. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
19. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
20. 其它相关行业规范。

### IV. 取价依 据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》信息；
4. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2013 年第 12 号)；

企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

5. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
6. 《上海市建筑工程预算定额（2000）》；
7. 上海市建筑建材业市场管理总站公布的价格信息；
8. 上海市建筑工程相关费用的有关规定；
9. 房地产相关网站的交易案例；
10. 上海市基准地价 2013 版；
11. 关于发布实施《上海市经营性用地物业持有条件地价评估技术规则》、《工业用地容积率修正系数》的通知（2015 年 9 月 2 日发布）；
12. 中国城市地价动态监测数据；
13. 上海规划和国土资源网；
14. 房地产相关网站的租赁案例；
15. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
16. 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）专项模拟审计报告；
17. 公司提供的部分合同、协议等；
18. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
19. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
20. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料；
21. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
22. 其他。

- V. 权属依据
1. 房地产权证；
  2. 投资合同、协议；车辆行驶证；
  3. 其它相关证明材料。

- VI. 其它参考资料
1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
  2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
  3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
  4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
  5. 其它有关价格资料。

- VII. 引用其他机构出具的评估结论
- 无。

企业价值评估报告书  
【2016】第 0937166 号

## 八、评估方法

<b>I. 概述</b>	<p>企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。</li> <li>2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。</li> <li>3. 市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，以确定评估对象价值的评估方法。</li> </ol>
<b>II. 评估方法选取理由及说明</b>	<p>注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。</p> <p>首先，从评估对象资产属性分析，被评估单位其所对应的资产主要包括往来账、存货、投资性房地产、固定资产及相关负债等，有明确的账面价值反映，且基准日委估资产已经过会计师审计。由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产的重置成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债作为权益评估值，从而得到企业净资产的价值，因此本次评估对象适合资产基础法评估。</p> <p>其次，被评估单位具有一定规模且整体获利能力较强，未来收益预测中各项收入等主要营业指标均能参照历史资料做预测，成本也能参照历史发生水平做相对计量，且企业经营情况一直处于稳定上升趋势，具备稳定的利润来源，故亦适合用收益现值法评估；</p> <p>再次，由于被评估企业资产规模与资产结构和目前同行业的上市公司存在差异，缺乏可比性，故本项目不适合采用市场法评估。</p> <p>综合考虑上述三种评估方法的适用性分析，结合企业的资产特点及本次经济行为交易目的，本次评估拟采用资产基础法评估。</p>
<b>III. 资产基础法介绍</b>	<p>企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。</p>



企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

货币资金	对于货币资金的评估,我们根据企业提供的各科目的明细表,对现金于清查日进行了盘点,根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数,以经核实后的账面价值确认评估值;对银行存款余额调节表进行试算平衡,核对无误后,以经核实后的账面价值确认评估值。
应收款项	对于应收款项,主要包括应收账款和其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的,按全部应收款额计算评估值;对于很可能收不回部分款项的,在难以确定收不回账款的数额时,借助于历史资料和现场调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,按照账龄分析法,估计出这部分可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估值;账面上的“坏账准备”科目按零值计算。
存货	对于已签订拆迁补偿安置协议的存货,根据协议约定补偿总价减去后续成本后再考虑涉及的所得税进行评估。对于其他存货,根据评估目的和委评对象的特点和实际情况,以及收集到的资料,评估师经过综合考虑分析后,决定先测算委评对象的房地产价值,再减去销售管理费用、税金、部分净利润,并考虑涉及的土地增值税、所得税进行评估。
其它流动资产	根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。
投资性房地产	投资性房地产系用于出租的相关物业资产,委评对象的房屋类型主要有工业厂房、住宅、商铺和办公用房。(1)对工业房地产的评估,主要采用房地分估法,其中工业厂房系属于为个别用户专门建造的工程,重置成本法基本能够体现其房屋的市场价值,故对工业厂房的评估采用重置成本法;对于工业用地,经评估人员的市场调查,近年来周边相似土地的成交案例较多,同时有完整的基准地价修正体系,可以用市场比较法体现其市场价值并以基准地价法进行验证。对于空转工业用地,本次评估按照出让工业 20 年期进行测算。(2)对住宅用房、办公用房、商业用房的评估,因该类型用房周边有较多类似房地产市场交易案例和租赁案例,可采用市场法和收益法测算其房地合一的市场价值。同时对需补交出让金的土地,本次评估在其他应付款科目中暂估应缴纳的相关土地价款。
固定资产	对车辆、电子设备根据评估目的,结合评估对象实际情况,主要采用

【2016】第 0937166 号- 16 -



企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

	<p>重置成本法进行评估。</p> <p>成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率</p> <p>根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。</p>
在建工程-土建	<p>在建工程-土建主要为项目改造工程费用，因其基本反映了评估基准日的改造成本，本次评估采用已发生金额（不含借款利息）加上合理的资金成本和利润确定评估值，资金成本按均匀投入考虑。</p>
长期待摊费用	<p>根据其尚存受益的权利或资产价值确定评估值。</p>
递延所得税资产	<p>评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产。</p>
负债	<p>根据其实际应承担的负债确定评估值。</p>
IV. 收益法介绍	<p>收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值（包括没有在预测中考虑的长期股权投资）减去付息债务得出股东全部权益价值。</p>
评估模型及公式	<p>本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。</p> <p>股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值</p> <p>企业整体价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值</p> <p>经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即</p> $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$ <p>其中：r—所选取的折现率。</p> <p>Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。</p> <p>n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间，本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。根据被评估单位目</p>

企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

收益预测过程	<p>前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，预测期后收益期按照无限期确定。</p> <p><math>g</math>—未来收益每年增长率，如假定 <math>n</math> 年后 <math>F_i</math> 不变，<math>g</math> 取零。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。</li> <li>2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。</li> <li>3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。</li> <li>4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。</li> <li>5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。</li> </ol>
折现率选取	<p>折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。</p> $WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$ <p>其中：<math>Re</math> 为公司权益资本成本  <math>Rd</math> 为公司债务资本成本  <math>We</math> 为权益资本在资本结构中的百分比  <math>Wd</math> 为债务资本在资本结构中的百分比  <math>T</math> 为公司有效的所得税税率</p> <p>本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为：</p> $Re = Rf + \beta \times MRP + \varepsilon$ <p>其中：<math>Rf</math> 为无风险报酬率  <math>\beta</math> 为公司风险系数  <math>MRP</math> 为市场风险溢价  <math>\varepsilon</math> 为公司特定风险调整系数</p>
溢余及非经营性资产负债	<p>溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。</p> <p>非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、</p>

企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

付息债务 递延所得税负债等，对该类资产单独评估后加回。  
付息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款、长期借款、应付债券。经核实，被评估单位无付息债务。

## 九、评估程序实施过程 and 情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。
4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。
5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。
6. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。
7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评

企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

估方法形成的初步结论进行分析,在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上,确定最终评估结论。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接,在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下,汇总资产评估初步结果,进行评估结论的分析,撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后,将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善,向委托方提交正式评估报告书。

## 十、评估假设

### (一) 基本假设:

1. 公开市场假设: 公开市场是指充分发达与完善的市场条件, 是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场, 在这个市场上, 买者和卖者的地位是平等的, 彼此都有获取足够市场信息的机会和时间, 买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设: 该假设首先设定被评估资产正处于使用状态, 包括正在使用中的资产和备用的资产; 其次根据有关数据和信息, 推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境, 同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 持续经营假设, 即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础, 在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业, 而是合法地持续不断地经营下去。

### (二) 一般假设:

1. 本报告除特别说明外, 对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化, 评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化, 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化, 信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 依据本次评估目的, 确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中

企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

(三) 收益法假设：

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，专项模拟审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。
2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。
3. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。
4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。
5. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断。
6. 本次评估假设被评估单位对外出租投资性房地产租赁单位在租赁到期后均续租，不考虑其不续期所带来的房屋空置等因素。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十一、评估结论

### I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

#### 1. 资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 **2,575,759,144.53** 元；其中：总资产账面值 **1,534,358,338.60** 元，评估值 **3,324,916,289.36** 元，增值额 **1,790,557,950.76** 元，增值率 **116.70%**；总负债账面值

企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

492,837,144.83 元，评估值 749,157,144.83 元，增值额 256,320,000.00 元，增值率 52.01%；净资产账面值 1,041,521,193.77 元，评估值 2,575,759,144.53 元，增值额 1,534,237,950.76 元，增值率 147.31%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	93,344.99	101,337.91	7,992.92	8.56
非流动资产	60,090.84	231,153.71	171,062.87	284.67
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额	50,751.23	221,639.46	170,888.23	336.72
固定资产净额	102.68	190.19	87.51	85.23
在建工程净额	4,927.43	5,249.22	321.79	6.53
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	4,306.78	4,072.12	-234.66	-5.45
递延所得税资产	2.72	2.72		
其他非流动资产				
<b>资产合计</b>	<b>153,435.83</b>	<b>332,491.62</b>	<b>179,055.79</b>	<b>116.70</b>
流动负债	49,283.71	74,915.71	25,632.00	52.01
非流动负债				
<b>负债合计</b>	<b>49,283.71</b>	<b>74,915.71</b>	<b>25,632.00</b>	<b>52.01</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>104,152.12</b>	<b>257,575.91</b>	<b>153,423.79</b>	<b>147.31</b>

金额单位：万元

评估基准日：

2016 年 9 月 30 日

资产基础法各项资产主要增减值原因分析：

（1）流动资产

流动资产账面值 93,344.99 万元，评估值 101,337.91 万元，增值 7,992.92 万元，主要系因存货库存商品取得时间较早、成本较低，而目前房地产价格与前几年相比有了较大的涨幅，故导致评估增值。

（2）投资性房地产

投资性房地产账面值 50,751.23 万元，评估值 221,639.46 万元，增值 170,888.23 万元。主要增值原因为被评估单位取得房地产时间较早，当时房地产的价格处于较低的水平，而目前房地产价格与前几年相比有了较大的涨幅。

（3）固定资产

固定资产账面值 102.68 万元，评估值 190.19 万元，增值 87.51 万元。



企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

主要增值原因如下：因上海地区对车辆牌照实行拍卖取得，企业有 3 辆公务用车，经评估体现了车辆牌照的市场价值，故致使运输设备评估增幅较大；企业对电子设备及其它设备计提财务折旧较快，账面净值较低，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差距，致使评估增值。

(4) 在建工程

在建工程账面值 4,927.43 万元，评估值 5,249.22 万元，增值 321.79 万元。增值原因为委估在建工程在账面价值的基础上考虑了资金成本。

(5) 长期待摊费用

长期待摊费用账面值 4,306.78 万元，评估值 4,072.12 万元，减值 234.66 万元。减值原因为自有房产的改建费用已在投资性房地产中评估，本处评估为零。

(6) 其他应付款

其他应付款账面值 11,011.77 万元，评估值 36,643.77 万元，增值 25,632.00 万元。增值原因为其他应付款中考虑了被评估单位后期需补缴的出让金金额。

2. 收益法评估结论

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 147,400.00 万元，比审计后账面净资产增值 43,247.88 万元，增值率 41.52%

II. 结论及  
分析

评估结果的选取：

资产基础法和收益法评估结果的差异率为 74.75%，出现差异的主要原因是：电气置业的资产主要是投资性房地产，且企业取得房地产时间较早，由于目前房地产价格与前几年相比有了较大的涨幅，故本次评估资产基础法中投资性房地产增值较大。由于电气置业未来收入主要为自有房屋出租收入和房屋受托管理收入，而目前上海地区房地产存在一定程度的租售倒挂现象，收益法无法客观反应电气置业的市場价值。考虑到受托管理的房地产较多是上海电气（集团）总公司内部的原有老厂区等，部分已不符合政府现有规划，未来有可能涉及动迁、置换或收储等，收益预测存在一定的不确定性，且对评估结果会产生相应的影响。因此评估人员从谨慎的角度考虑，认为资产基础法比收益法有着更好的针对性和准确性，故本次评估最终采用资产基础法的评估结论。

企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 2,575,759,144.53 元。

大写：人民币贰拾伍亿柒仟伍佰柒拾伍万玖仟壹佰肆拾肆圆伍角叁分。

### III. 其它

国内大多数企业产权交易案例，鉴于公众信息平台的公开资料，一般难以获取其控制权溢价或少数股权折价的核算依据，且本次评估对象为被评估单位股东全部权益，故未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，同时也未考虑资产流动性对评估结论的影响。

## 十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3. 本评估报告中所涉及的投资性房地产、存货评估价值内涵均为不含增值税的价格，提请报告使用者关注。

4. 经评估人员现场清查，电气置业诉讼事项如下：

(1) 2015 年 12 月 7 日，上海方锦工贸有限公司由于宝山区南汀路 180 号地块房屋租赁合同纠纷案对电气置业提起诉讼，合同租赁期为 2010 年 5 月 1 日至 2015 年 4 月 30 日，租赁期满后，对方申请续租，电气置业于 2015 年 5 月 6 日告知对方，不再续租。对方要求电气置业向其支付租金及其他相关损失，合计 1,744,682.00 元。截至 2016 年 9 月 30 日，法院尚未对案件做出判决。

(2) 电气置业由于粤秀路 546 号房屋租赁合同纠纷案对上海豪极雷努机械有限公司提起诉讼，合同租赁期为 2008 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日，合同到期后不再续租，电气置业要求对方支付 2013 年 1 月 1 日起至实际返还房屋之日止的房屋占用费 3,634,092.00 元。截至 2016 年 9 月 30 日，案件尚未完结。

(3) 电气置业由于汶水 51 号房（收储中）房屋租赁合同纠纷案对上



企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

海燕磊物业管理有限公司提起诉讼，合同租赁期为 2009 年 11 月 20 日至 2014 年 2 月 19 日，合同到期后，电气置业同意续租 1 年，电气置业要求海燕磊物业管理有限公司赔偿 2014 年 3 月 2 日起至返还房屋支付房屋之日止的占用费 2,125,522.00 元。截至 2016 年 9 月 30 日，案件尚未完结。

(4) 电气置业因虹口区西宝兴路 949 号 81 弄房屋租赁合同纠纷案对上海冠顺投资管理有限公司提起诉讼，合同租赁期为 2012 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对方自 2015 年 7 月 1 日起一直拖欠租金，电气置业要求对方支付 2015 年 4 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日的房屋租金及违约金合计 641,600.80 元。截至 2016 年 9 月 30 日，法院已判决，但判决尚未生效。

(5) 电气置业因灵石路 709 号 67 幢 101 室房屋租赁合同纠纷案对上海帝滋建材有限公司提起诉讼，合同租赁期为 2014 年 6 月 16 日至 2015 年 12 月 31 日，对方自 2015 年 7 月 1 日起一直拖欠租金，电气置业要求对方支付 2015 年 7 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日的房屋租金及自 2016 年 1 月 1 日至对方实际迁出租房屋之日的占有使用费合计 27,417.00 元。截至 2016 年 9 月 30 日，一审判决已生效，二审被驳回。

(6) 电气置业因虹口区溧阳路 1203 弄 19 号房屋租赁合同纠纷案对上海华诚中本投资管理有限公司提起诉讼，合同租赁期为 2014 年 10 月 15 日至 2019 年 10 月 14 日，对方自 2015 年 12 月 15 日起一直拖欠租金，电气置业要求对方支付自 2015 年 12 月 15 日至 2016 年 4 月 30 日的房屋租金及违约金合计 1,749,733.00 元。截至 2016 年 9 月 30 日，法院尚未对案件作出判决。

(7) 电气置业由于徐汇区龙吴路 410 弄 1 号房屋租赁合同纠纷案对上海谨拓石材销售有限公司提起诉讼，合同租赁期为 2014 年 8 月 15 日至 2015 年 8 月 14 日，对方自 2015 年 8 月 15 日起拒绝归还租赁房屋，电气置业要求对方支付自 2015 年 8 月 25 日至实际迁出并返还房屋的房屋及场地占用费，截止 2016 年 9 月 30 日，占用费合计 503,625.60 元。截至 2016 年 9 月 30 日，法院尚未对案件作出判决。本次评估未考虑上述诉讼事项对评估值的影响。

5. 截止评估基准日，根据电气置业提供的相关权证资料，投资性房地产及存货科目中下列房地产因原产权持有单位更名后，房地产权证权利人名称未变更的因素，存在现时权证记载权利人与被评估单位实际

企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

名称不符现象：

序号	坐落	权证号	权利人
1	长阳路 2467 号	沪房地市字（2005）第 000237 号	上海电气集团资产经营有限公司
2	翔殷路 165 号	沪房地杨字（2013）第 015778 号	上海电气集团资产经营有限公司
3	汾州路 203 号	沪房地杨字（2001）第 019840 号	上海电气集团资产经营有限公司
4	江浦路 735 弄 9 号 101-103 室	沪房地杨字（2001）第 019836 号	上海电气集团资产经营有限公司
5	福州路 105 号	沪房地黄字（2003）第 010861 号	上海电气集团资产经营有限公司
6	河南中路 271 弄 1 号	沪房地黄字（2004）第 002454 号	上海电气集团资产经营有限公司
7	江西中路 170 号 901 室等	沪房地黄字（2003）第 010862 号	上海电气集团资产经营有限公司
8	四川中路 49 号二、三层	沪房地黄字（2003）第 011017 号	上海电气集团资产经营有限公司
9	福州路 89 号	沪房地黄字（2008）第 002329 号	上海电气集团资产经营有限公司
10	黄河路 202-204 号底前间	沪房地黄字（2003）第 010863 号	上海电气集团资产经营有限公司
11	共和新路 3230 号	沪房地市字（2004）第 000373 号	上海电气集团资产经营有限公司
12	汶水路 51 号	沪房地闸字（2008）第 015848 号	上海电气集团资产经营有限公司
13	天通庵路 121 号	沪房地市字（2005）第 000020 号	上海电气集团资产经营有限公司
14	西藏南路 1406 号	沪房地市字（2005）第 000130 号	上海电气集团资产经营有限公司
15	北京西路 1287 号	沪房地市字（2004）第 000273 号	上海电气集团资产经营有限公司
16	常德路 800 号	沪房地静字（2006）第 003510 号	上海电气集团资产经营有限公司
17	沪宜公路 868 号	沪房地市字（2006）第 000065 号	上海电气集团资产经营有限公司
18	石门一路 239-243 号	沪房地静字（2007）第 002783 号	上海电气集团资产经营有限公司
19	幸福路 115 号	沪房地长字（2007）第 018423 号	上海电气集团资产经营有限公司

上述权证权利人名称与实际不符的情况，评估人员在资产清查时均做了相关核实，收集了相关证明文件，确认电气置业拥有相关资产产权。

企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

本次评估未考虑相关名称瑕疵事项对评估值的影响。

6. 根据电气置业提供的资料，委估的投资性房地产及存货中多处土地性质为划拨、空转、授权、经营、土地盘活授权等，具体明细如下：

序号	土地使用证号	坐落	用地性质
1	沪房地市字（2005）第 000237 号	长阳路 2467 号	出让空转
2	沪房地杨字（2013）第 015778 号	翔殷路 165 号	划拨
3	沪房地黄字（2015）第 054175 号	局门路 458 号	出让空转
4	沪房地黄字（2003）第 010861 号	福州路 105 号	出让授权经营
5	沪房地黄字（2004）第 002454 号	河南中路 271 弄 1 号	转让按土地使用协议书履行权利和义务
6	沪房地黄字（2003）第 010862 号	江西中路 170 号 901 室等	出让授权经营
7	沪房地黄字（2003）第 011017 号	四川中路 49 号二、三层	出让授权经营
8	沪房地黄字（2008）第 002329 号	福州路 89 号	出让授权经营
9	沪房地黄字（2003）第 010863 号	黄河路 202-204 号底前间	出让授权经营
10	沪房地市字（2004）第 000373 号	共和新路 3230 号	出让空转
11	沪房地闵字（2015）第 064599 号	七莘路 182 号	划拨
12	沪房地静字（2016）第 001014 号	西康路 400 号	出让空转
13	沪房地徐字（2015）第 026902 号	宜山路 250 弄 12 号	出让空转
14	沪房地市字（2005）第 000130 号	西藏南路 1406 号	出让空转
15	沪房地市字（2004）第 000273 号	北京西路 1287 号	出让空转
16	沪房地静字（2006）第 003510 号	常德路 800 号	出让土地盘活授权
17	沪房地市字（2006）第 000065 号	沪宜公路 868 号	划拨
18	沪房地闵字（2015）第 032284 号	江川路 550 弄 7 号	划拨
19	沪房地杨字(2001)第 019840 号	汾州路 203 号	出让按土地使用协议履行权利和义务
20	沪房地杨字(2001)第 019836 号	江浦路 735 弄 9 号 101-103 室	出让按土地使用协议履行权利和义务

截止报告出具日，电气置业正在申请办理上述 1-18 项土地的土地出让手续，本次评估对正在申请办理出让手续的房地产按照出让性质进行评估。出让金已加计在其他应付款科目中作为负债扣除。

7. 经评估人员现场清查，电气置业存在以下 6 处正在动迁或即将动迁的房地产：

序号	房产名称	房地产权证	动拆迁进度	所在土地权属性质
1	石门一路 239-243 号	沪房地静字(2007)第 002783 号	已签订《非居住房屋拆迁补偿安置协议》	出让
2	汶水路 51	沪房地闸字(2008)	已签定《国有土地使用权收购储备	出让空转

企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

	号	第 015848 号	合同》	
3	天通庵路 465 号	沪房地闸字(2016) 第 000101 号	已收到《关于对天通庵路 465 号 上海轻工机械技术研究院国有土 地使用权进行收购储备的函》	划拨
4	天通庵路 121 号	沪房地市字(2005) 第 000020 号	已收到《关于对天通庵路 121 号 上海天通开关厂国有土地使用权 进行收购储备的函》	划拨
5	天水路 109 号	无证	已收到《关于天水路 109 号房屋 被列入 171 街坊旧城区改建房屋 征收范围的函》	划拨
6	陈行支路 365 号	无证	已收到上海市闵行区浦江镇动拆 迁管理办公室的告知书	无证集体 土地

其中：序号 1 石门一路 239-243 号及序号 2 汶水路 51 号的待动迁房地产，由于电气置业已分别与上海静安地铁投资有限公司、上海市静安区土地储备中心签订了《非居住房屋拆迁补偿安置协议》、《国有土地使用权收购储备合同》。本次对上述两项房地产，根据协议约定补偿总价减去后续成本后再考虑涉及的所得税进行评估。

序号 3 天通庵路 465 号及序号 4 天通庵路 121 号的待动迁房地产，由于目前尚未签订动迁协议，本次对上述两项房地产涉及的土地按划拨工业用地进行评估。

序号 5 天水路 109 号及序号 6 陈行支路 365 号的待动迁房地产，由于目前尚未签订动迁协议，本次对天水路 109 号涉及的土地按照划拨工业进行评估，对陈行支路 365 号涉及的土地按照集体工业用地进行评估。

8. 经评估人员现场清查，电气置业产证面积与实际面积差异事项：

(1) 电气置业存货序号 7，权证编号为沪房地崇字（2015）第 007376 号的崇明长征农场 91/1 丘地块，房屋证载面积 10,880 m<sup>2</sup>，已拆除房屋建筑物 7 幢，拆除建筑物合计 1,281.00 m<sup>2</sup>，剩余房屋面积 9,599 m<sup>2</sup>，本次房屋面积按 9,599 m<sup>2</sup>确认。

(2) 电气置业投资性房地产-土地序号 1 长阳路 2467 号土地证载面积 14,243 m<sup>2</sup>，因该地块曾经部分动迁，已动迁 749.2 m<sup>2</sup>，剩余土地面积为 13,493.80 m<sup>2</sup>，本次土地面积按 13,493.80 m<sup>2</sup>确认。

(3) 电气置业投资性房地产-房屋序号 76 西藏南路 1406 号房屋证载面积 4,513.01 m<sup>2</sup>，因该地块曾经部分动迁，已动迁 1,078.70 m<sup>2</sup>，剩余房屋面积为 3,434.31 m<sup>2</sup>，本次房屋面积按 3,434.31 m<sup>2</sup>确认。

(4) 电气置业投资性房地产-房屋序号 91 沪宜公路 868 号 1 幢房屋证载面积 5,838.00 m<sup>2</sup>，因该地块曾经部分动迁，已动迁 1,064.35 m<sup>2</sup>，

企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

剩余房屋面积为 4,773.65 m<sup>2</sup>，本次房屋面积按 4,773.65 m<sup>2</sup>确认。

(5)电气置业投资性房地产-房屋序号 78 常德路 800 号房屋证载面积 18,559.00 m<sup>2</sup>，已拆除房屋建筑物 6 幢，拆除建筑物合计 1,568.00 m<sup>2</sup>，剩余房屋面积为 16,991.00 m<sup>2</sup>，本次房屋面积按 16,991.00 m<sup>2</sup>确认。

(6)电气置业投资性房地产-房屋序号 68 七莘路 182 号房屋证载面积 9,329.00 m<sup>2</sup>，已拆除房屋建筑物 4 幢，拆除建筑物合计 345.00 m<sup>2</sup>，剩余房屋面积为 8,984.00 m<sup>2</sup>，本次房屋面积按 8,984.00 m<sup>2</sup>确认。

9. 经评估人员现场清查，本次电气置业注入资产中涉及的投资性房产及存货科目资产瑕疵事项统计如下：

序号	房产名称	瑕疵事项	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	陈行支路 365 号	无证	2,653.50
2	天水路 109 号	无证	3,850.00
3	金桥出口加工区 76 街坊 1 丘工业厂房	无证(房屋在建工程转让)	18,683.20
	小计		25,186.70

注：序号 3 金桥出口加工区 76 街坊 1 丘工业厂房，相关土地证已办理，房屋未办理上海市房地产权证，根据其土地权证“沪房地浦字(2015)第 081816 号”证载：房屋在建工程转让(建筑面积为 18,683.20 平方米)。本次认定为无证房产。

本次评估未考虑上述权属瑕疵对估值的影响。

10.2016 年 10 月，上海电气集团置业有限公司分别和上海电气(集团)总公司、上海共鑫投资管理有限公司签订了不动产管理合同。本次收益法评估中，对未来收入预测是基于上述合同生效后，上海电气集团置业有限公司收取受托管理费的业务模式下做出。特提请报告使用者关注。

11. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

12. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

13. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

### 十三、评估报告使用限制说明

企业价值评估报告书

【2016】第 0937166 号

- I. 评估报告使用范围** | 1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
3. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。
- II. 评估报告使用有效期** | 本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效，即自评估基准日 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日。
- 超过评估结论有效期不得使用本评估报告。
- III. 涉及国有资产项目的特殊约定** | 如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。
- IV. 评估报告解释权** | 本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

#### 十四、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 11 月 14 日。

（本页以下无正文）

企业价值评估报告书  
【2016】第 0937166 号

(本页无正文)  
评估机构



法定代表人

王小敏

首席评估师

梁彬

签字注册资产评估师

於隽蓉   
方明

报告出具日期

2016 年 11 月 14 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
网址 www.dongzhou.com.cn; www.oa-china.com

CopyRight© GCPVBook



企业价值评估报告书  
【2016】第 0937166 号

## 企业价值评估报告书 (报告附件)

项目名称 上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海电气  
集团置业有限公司股东全部权益评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2016】第 0937166 号

序号 附件名称

1. 上海电气（集团）总公司第二届董事会第六十九次会议决议
2. 上海电气集团股份有限公司第四届三十七次董事会决议
3. 上海电气集团股份有限公司营业执照
4. 上海电气（集团）总公司营业执照
5. 上海电气集团置业有限公司营业执照
6. 上海电气集团置业有限公司验资报告
7. 上海电气集团置业有限公司基准日专项模拟审计报告
8. 上海电气集团置业有限公司房地产权证及其他权利证明
9. 上海电气集团置业有限公司车辆行驶证
10. 评估委托方和相关当事方承诺函
11. 评估业务约定书
12. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
13. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
14. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
15. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
16. 资产清单或资产汇总表



以下載列由合資格中國估值師上海東洲資產評估有限公司就目標物業編製的日期為二零一六年十一月十四日的評估報告全文。報告以中文編製，英文版為翻譯本。倘有任何歧義，概以中文版為準。

## 资产评估报告书

(评估报告、评估说明、评估明细表)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海电气（集团）总公司部分经营性资产评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2016】第 0944196 号



上海东洲资产评估有限公司

2016年11月14日

资产评估报告书

【2016】第 0944196 号

## 声 明

本项目签字资产评估师郑重声明：资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

评估对象涉及的资产清单被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

资产评估报告书

【2016】第 0944196 号

## 资产评估报告书

(目录)

项目名称	上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海电气(集团)总公司部分经营性资产评估报告	
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0944196 号	
声明	.....	1
目录	.....	2
摘要	.....	3
正文	.....	5
一、 委托方及其他报告使用者概况	.....	5
I. 委托方	.....	5
II. 其他报告使用者	.....	7
二、 被评估单位及其概况	.....	7
三、 评估目的	.....	7
四、 评估对象和评估范围	.....	7
五、 价值类型及其定义	.....	11
六、 评估基准日	.....	12
七、 评估依据	.....	12
I. 经济行为依据	.....	12
II. 法规依据	.....	12
III. 评估准则及规范	.....	12
IV. 取价依据	.....	13
V. 权属依据	.....	13
VI. 其它参考资料	.....	13
VII. 引用其他机构出具的评估结论	.....	14
八、 评估方法	.....	14
I. 概述	.....	14
II. 评估方法选取理由及说明	.....	14
III. 资产加和法介绍	.....	14
九、 评估程序实施过程和情况	.....	16
十、 评估假设	.....	17
十一、 评估结论	.....	18
I. 概述	.....	18
十二、 特别事项说明	.....	19
十三、 评估报告使用限制说明	.....	21
I. 评估报告使用范围	.....	21
II. 评估报告使用有效期	.....	21
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	.....	21
IV. 评估报告解释权	.....	21
十四、 评估报告日	.....	21
报告附件	.....	23

资产评估报告书  
【2016】第 0944196 号

## 资产评估报告书

(摘要)

项目名称	上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海电气(集团)总公司部分经营性资产评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0944196 号
委托方	上海电气(集团)总公司、上海电气集团股份有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者, 及根据国家法律、法规规定的报告使用者, 为本报告的合法使用者。
被评估单位	上海电气(集团)总公司。
评估目的	发行股份购买资产。
评估基准日	2016 年 9 月 30 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为被评估单位部分资产组合, 评估范围为本次发行股份购买资产所涉及的部分房屋建(构)筑物、设备和土地使用权。其中: 房屋建(构)筑物账面值 557,138,860.60 元, 房屋建筑面积 404,647.92 平方米; 设备账面值 27,967,769.27 元, 共计 981 台(套); 土地使用权账面值 416,619,923.31 元, 涉及宗地 26 幅, 土地面积合计 772,789.38 平方米。委估资产账面值总计 1,001,726,553.18 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用单项资产加和法, 其中: 工业房屋建筑(构)筑物和设备采用重置成本法评估; 办公、商业房地产房地合一采用市场法和收益法评估, 最终选取市场法结果; 无形资产—土地使用权采用市场法和基准地价修正法评估, 最终选取市场比较法结果。
评估结论	经评估, 委估资产组于评估基准日时的市场价值为人民币 2,805,561,340.17 元。 大写: 人民币贰拾捌亿零伍佰伍拾陆万壹仟叁佰肆拾元壹角柒分。

【2016】第 0944196 号- 3 -

资产评估报告书

【2016】第 0944196 号

评估结论使用有效期 | 为评估基准日起壹年，即有效期截止 2017 年 9 月 29 日。

重大特别事项 | 具体请关注评估报告“特别事项说明”。

**特别提示：**本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

资产评估报告书  
【2016】第 0944196 号

## 资产评估报告书

(正文)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

上海电气（集团）总公司、上海电气集团股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用单项资产加和法，按照必要的评估程序，对上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产及以部分经营性资产对上海电气出资行为涉及的上海电气（集团）总公司部分经营性资产在 2016 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

项目名称	上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海电气（集团）总公司部分经营性资产评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0944196 号

### 一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	<p>委托方 1：上海电气（集团）总公司</p> <p>注册地址：四川中路 110 号</p> <p>注册资本：人民币 702476.6000 万元整</p> <p>公司类型：全民所有制</p> <p>法定代表人：黄迪南</p> <p>经营范围：电力工程项目总承包、设备总成套或分交，对外承包劳务，实业投资，机电产品及相关行业的设备制造销售，为国内和出口项目提供有关技术咨询及培训，市国资委授权范围内的国有资产经营与管理，国内贸易（除专项规定）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】</p> <p>企业简介：上海电气（集团）总公司（以下简称“电气总公司”）是中国最大的装备制造业集团之一，是集工程设计、产前身为上海电气联合公司，是 1984 年 8 月 22 日经上海市政府批准在上海电站设备公司的基础上，由上海电机厂、上海汽轮机厂、上海锅炉厂、上海</p>
--------	---

资产评估报告书

【2016】第 0944196 号

电站辅机厂等公司组建并从上海机电工业管理局划出归市经委直接领导后更名而成。1994 年，经工商主管部门核准，电气总公司更名为上海电气（集团）总公司。

委托方 2：上海电气集团股份有限公司（代码：601727）

注册地址：上海市兴义路 8 号 30 层

注册资本：1282362.666 万人民币

公司类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

法定代表人：黄迪南

经营范围：电站及输配电，机电一体化，交通运输、环保设备的相关装备制造产品的设计、制造、销售，提供相关售后服务，以上产品的同类产品的批发、货物及技术进出口、佣金代理（不含拍卖），提供相关配套服务，电力工程项目总承包，设备总成套或分交，技术服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

企业简介：2004 年 3 月，上海市国资委出具沪国资委重[2004]79 号《关于同意组建上海电气集团有限公司的批复》，批准由电气总公司、珠江投资、福禧投资、申能集团、宝钢集团、明光投资共同出资组建上海电气集团有限公司（以下简称“上海电气”）。

上海电气主营业务分为四个板块：新能源设备、高效清洁能源设备、工业装备和现代服务业。

#### 1、新能源设备

制造并销售核电核岛关键设备，设计、制造并销售风电设备等重型机械设备、以及大型铸锻件。

#### 2、高效清洁能源设备

制造和销售煤电、气电、核电常规岛设备及输配电设备。

#### 3、工业装备

设计、制造和销售电梯、印刷包装机械、机床、电机、轨道交通及其它工业自动化设备。

#### 4、现代服务业

电力和其他行业工程的一体化服务以及金融产品等功能性服务。

上海电气的主要产品及服务包括燃煤发电机组、风力发电机组、燃气发电机组、核电核岛设备、核电常规岛设备、输配电设备、大型铸锻件及其相关辅机和控制设备、电梯、机床、印刷包装机械、大

资产评估报告书

【2016】第 0944196 号

中型电机、船用曲轴锻件、冶金装备铸锻件、电站 EPC 工程、电站服务（电站改造、远程监控）、电梯维修保养、输配电工程、输配电检测服务、节能服务、金融服务业、国际贸易等。

近年来，上海电气站在新起点，深入研究新一轮发展战略，形成了“以创新发展为主题，坚持向技术高端化、结构轻型化、管控集团化、运作扁平化及工作实效化”的总体思路和战略框架。上海电气经受了产能过剩、市场需求不足的严峻考验，仍然保持了经济的平稳增长。

委托方 1 上海电气（集团）总公司即被评估单位；委托方 2 上海电气集团股份有限公司是本次发行股份购买资产的收购方。

## II. 其他报告使用者

评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

## 二、被评估单位及其概况

被评估单位即委托方 1 上海电气（集团）总公司。

## 三、评估目的

根据上海电气及电气总公司董事会决议，上海电气拟向电气总公司发行股份购买电气总公司部分经营性资产，本次评估为该经济行为涉及的资产提供价值参考意见。

已取得的经济行为文件：

- 1、上海电气集团股份有限公司第四届三十七次董事会决议；
- 2、上海电气（集团）总公司第二届董事会第六十九次会议决议。

## 四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为被评估单位部分资产组合，评估范围为本次发行股份购买资产所涉及的部分房屋建（构）筑物、设备和土地使用权。其中：房屋建（构）筑物账面值 557,138,860.60 元，房屋建筑面积 404,647.92 平方米；设备账面值 27,967,769.27 元，共计 981 台（套）；土地使用权账面值 416,619,923.31 元，涉及宗地 26 幅，土地面积合计 772,789.38 平方米。委估资产账面值总计 1,001,726,553.18



资产评估报告书

【2016】第 0944196 号

元。

2. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的无形资产—土地使用权共 26 宗，固定资产—房屋建筑物共 23 处，明细如下：

序号	原土地权证编号	土地位置	原用地性质	办理合 规后用 地性质	规土部门核 定土地面积 M <sup>2</sup>	企业申报委 估建筑面积 M <sup>2</sup>
1	沪房地黄字(2012)第 001485号	四川中路110号	划拨办公 (授权经营)	出让	996.00	6,479.98
2	沪房地黄字(2005)第 005037号	四川中路126弄10-20 号	出让商业 (授权经营)	出让	1,617.00	6,855.36
3	沪房地闸字(2003)第 030659号	共和新路3301号	空转工业	出让	55,776.06	9,920.00
4	沪房地闸字(2007)第 003983号	西藏北路571号	出让办公	出让	851.70	3,223.71
5	沪房地闸字(2013)第 014700号	广中西路191号	空转工业	出让	50,217.72	40,536.7
6	沪房地松字(2011)第 027018号	松江区星光路8号	划拨工业	出让	59,134.50	23,886.65
7	沪房地市字(2006)第 000014号	松江区永丰路35号	划拨工业	出让	22,658.00	12,192.00
8	沪房地市字(2005)第 000211号	松江镇乐都路255号	划拨工业	出让	35,159.00	14,401.00
9	沪房地松字(2007)第 030739号	方塔北路236号	出让工业	出让	42,946.00	26,608.04
10	沪房地松字(2006)第 010516号	中山街道北内路32号	出让工业	出让	107,605.00	40,314.00
11-1	沪房地嘉字(2013)第 017819号	安亭镇昌吉路18号、 28号-原26/2丘	出让工业	出让	14,031.00	31,044.58
11-2		安亭镇昌吉路18号、 28号-原26/1丘	空转工业	出让	67,381.00	
12	沪房地嘉字(2003)第 017241号	南翔镇沪宜公路950号	出让工业	出让	16,020.60	12,139.24
13	沪房地宝字(2012)第 041546号	长江西路815号	出让工业	出让	10,739.90	8,201.82
14	沪房地闵字(2015)第 017030号	龙吴路4299弄1号	划拨工业	出让	51,599.00	33,273.55
15	沪房地浦字(2009)第 000345号	浦东宁桥路668号	出让工业	出让	26,411.00	21,327.68
16	沪房地闵字(2011)第 044884号	银都路4399号	出让工业	出让	54,453.90	32,834.24
17	沪房地闵字(2010)第 018654号	景谷路250号	出让工业	出让	28,727.00	15,075.00
18	沪房地市字(2006)第 000035号	沪闵路1111号	出让工业	出让	73,542.00	24,574.32
19	沪房地杨字(2011)第 020582号	世界路141号	出让工业	出让	7,613.00	6,517.00
20	沪房地市字(2005)第 000234号	军工路1076号	划拨工业	出让	923.00	53.00
21	沪房地市字(2006)第 000010号	军工路1050、1060号	空转工业	出让	2,761.00	17,732.56
22	沪房地市字(2005)第 000179号	军工路1140号(长白 街道240街坊1/4丘)	空转工业	出让	3,701.00	17,436.52
23	沪房地市字(2006)第 000002号	军工路1140号(长白 街道240街坊1/5丘)	空转工业	出让	9,012.00	
24	沪房地市字(2005)第 000183号	军工路1140号(长白 街道240街坊1/6丘)	空转工业	出让	3,851.00	
25	沪房地市字(2006)第 000001号	军工路1140号(长白 街道240街坊1/7丘)	空转工业	出让	6,301.00	
26	沪房地市字(2004)第 000254号	江川路555号(江川路 街道22街坊40丘)	空转工业	出让	761.00	24.00
	合计				772,789.38	404,647.92

【2016】第 0944196 号- 8 -

资产评估报告书

【2016】第 0944196 号

(1) 委评资产状况

截止评估基准日，委估 26 宗土地面积合计为 772,789.38 平方米，本次企业申报的委估地上建筑物建筑面积合计为 404,647.92 平方米。

<1>位于四川中路 110 号的划拨办公（授权经营）房屋，建筑面积小计 6,479.98 平方米，涉及的土地面积 996 平方米，原系划拨办公（授权经营）用地，房地产权证齐全。

<2>位于四川中路 126 弄 10-20 号出让商业（授权经营）房屋，建筑面积小计 6,855.36 平方米，涉及的土地面积 1,617.00 平方米，原系出让商业（授权经营）用地，房地产权证齐全。

<3>位于共和新路 3301 号的工业厂房，建筑面积小计 9,920.00 平方米，涉及的土地面积 55,776.06 平方米（权证记载土地面积 68336 平方米，已被静安区土发中心收储部分土地，现实际土地面积为 55776.06 平方米），原系空转工业用地，房地产权证齐全。

<4>位于西藏北路 571 号的出让办公房屋，建筑面积小计 3,223.71 平方米，涉及的土地面积 851.70 平方米，原系出让办公用地，房地产权证齐全。

<5>位于广中西路 191 号的工业厂房，建筑面积小计 40,533.67 平方米，涉及的土地面积 50,217.72 平方米（权证记载土地面积 65237 平方米，已被静安区土发中心收储部分土地，现实际土地面积为 50217.72 平方米），原系空转工业用地，房地产权证齐全。

<6>位于松江区光星路 8 号的工业厂房，建筑面积小计 23,886.65 平方米，涉及的土地面积 59,134.50 平方米，原系划拨工业用地，房地产权证齐全。

<7>位于松江区永丰路 35 号的工业厂房，建筑面积小计 12,192.00 平方米，涉及的土地面积 22,658.00 平方米，原系划拨工业用地，房地产权证齐全。

<8>位于松江区乐都路 255 号的工业厂房，建筑面积小计 14,401.00 平方米，涉及的土地面积 35,159.00 平方米，原系划拨工业用地，房地产权证齐全。

<9>位于方塔北路 236 号的工业厂房，建筑面积小计 26,608.04 平方米，涉及的土地面积 42,946.00 平方米，原系出让工业用地，房地产权证齐全。

<10>位于中山街道北内路 32 号的工业厂房，建筑面积小计

资产评估报告书

【2016】第 0944196 号

40,314.00 平方米，涉及的土地面积 107,605.00 平方米，原系出让工业用地，房地产权证齐全。

<11>位于安亭镇昌吉路 18 号、28 号的工业厂房，建筑面积小计 31,044.58 平方米，涉及的土地面积小计 81,412.00 平方米，其中 14,031.00 平方米土地原系出让工业用地，其中 67,381.00 平方米土地原系空转工业用地，房地产权证齐全。

<12>位于南翔镇沪宜公路 950 号的工业厂房，建筑面积小计 12,139.24 平方米，涉及的土地面积 16,020.60 平方米（权证记载土地面积 16,101.00 平方米，已动拆迁面积 80.4 平方米），原系出让工业用地，房地产权证齐全。

<13>位于长江西路 815 号的工业厂房，建筑面积小计 8,201.82 平方米，涉及的土地面积 10,739.90 平方米，原系出让工业用地，房地产权证齐全。

<14>位于龙吴路 4299 弄 1 号的工业厂房，建筑面积小计 33,273.55 平方米，涉及的土地面积 51,599.00 平方米，原系划拨工业用地，房地产权证齐全。

<15>位于浦东宁桥路 668 号的工业厂房，建筑面积小计 21,327.68 平方米，涉及的土地面积 26,411.00 平方米，原系出让工业用地，房地产权证齐全。

<16>位于银都路 4399 号的工业厂房，建筑面积小计 32,834.24 平方米，涉及的土地面积 54,453.9 平方米，原系出让工业用地，房地产权证齐全。

<17>位于景谷路 250 号的工业厂房，建筑面积小计 15,075.00 平方米，涉及的土地面积 28,727.00 平方米，原系出让工业用地，房地产权证齐全。

<18>位于沪闵路 1111 号的工业厂房，建筑面积小计 24,574.32 平方米，涉及的土地面积 73,542.00 平方米，原系出让工业用地，房地产权证齐全。

<19>位于世界路 141 号的工业厂房，建筑面积小计 6,517.00 平方米，涉及的土地面积 7,613.00 平方米，原系出让工业用地，房地产权证齐全。

<20>位于军工路 1076 号的工业厂房，建筑面积小计 53.00 平方米，涉及的土地面积 923.00 平方米，原系划拨工业用地，房地产权证齐全。

资产评估报告书

【2016】第 0944196 号

<21>位于军工路 1050、1060 号的工业厂房，建筑面积小计 17,732.56 平方米，涉及的土地面积 20,761.00 平方米，原系空转工业用地，房地产权证齐全。

<22>-<25>位于军工路 1140 号的工业厂房，建筑面积小计 17,436.52 平方米，涉及的土地面积小计 22,865.00 平方米，为四块土地组成，长白街道 240 街坊 1/4 丘土地面积 3,701.00 平方米，1/5 丘土地面积 9,012.00 平方米，1/6 丘土地面积 3,851.00 平方米，1/7 丘土地面积 6,301.00 平方米，均原系空转工业用地，房地产权证齐全。

<26>位于江川路 555 号的工业厂房，建筑面积小计 24.00 平方米，涉及的土地面积 761.00 平方米，原系空转工业用地，房地产权证齐全。

#### (2) 基准日委估宗地情况

委估资产原房地产权证齐全，权证列示的原用地性质分别有出让、空转和划拨三类。本次项目对出让用地按正常年限评估，对空转和划拨用地，均设定为出让 20 年用地评估（除序号 11-2 安亭镇昌吉路 18 号、28 号-原 26/1 丘土地按出让 34.5 年用地评估，期限至 2051 年 3 月 18 日止）。对商业空转和划拨用地，按出让商业 40 年评估；对办公空转和划拨用地，按出让 50 年评估。

3.根据评估申报资料，被评估单位涉及的设备共计 981 台（套），主要是起重机、电梯、各类通风风机等设备。

4.本次纳入评估范围的部分资产组合账面值由企业管理层申报提供，评估基准日数据未经审计。

## 五、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

资产评估报告书

【2016】第 0944196 号

## 六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

## 七、评估依据

### I. 经济行为依据

1. 上海电气集团股份有限公司第四届三十七次董事会决议；
2. 上海电气（集团）总公司第二届董事会第六十九次会议决议。

### II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号；
5. 《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委财政部令第 32 号；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274 号；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号；
9. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国资发产权[2006]306 号；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国资产权[2009]941 号；
11. 《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》沪国资委评估[2012]468 号；
12. 《中华人民共和国房地产管理法》；
13. 其它法律法规。

### III. 评估准则及规范

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估职业道德准则—独立性；

资产评估报告书

【2016】第 0944196 号

- |     |                                  |
|-----|----------------------------------|
| 4.  | 资产评估准则—评估报告；                     |
| 5.  | 资产评估准则—评估程序；                     |
| 6.  | 资产评估准则—工作底稿；                     |
| 7.  | 资产评估准则—业务约定书；                    |
| 8.  | 资产评估准则—机器设备；                     |
| 9.  | 资产评估准则—不动产；                      |
| 10. | 资产评估价值类型指导意见；                    |
| 11. | 资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；             |
| 12. | 企业国有资产评估报告指南；                    |
| 13. | 评估机构业务质量控制指南；                    |
| 14. | 《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》；   |
| 15. | 《资产评估职业道德准则—独立性》；                |
| 16. | 财政部令第 33 号《企业会计准则》；              |
| 17. | 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；  |
| 18. | 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）； |
| 19. | 其它相关行业规范。                        |
- 
- |          |                              |
|----------|------------------------------|
| IV. 取价依据 | 1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社； |
|          | 2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；      |
|          | 3. 《建设工程造价估算指标与应用分析》；        |
|          | 4. 《上海市建筑工程预算定额（2000）》；      |
|          | 5. 上海市建筑建材业市场管理总站公布的材料价格信息；  |
|          | 6. 上海规划和国土资源网；               |
|          | 7. 上海市基准地价 2013 版；           |
|          | 8. 房地产相关网站；                  |
|          | 9. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料。       |
|          | 10. 其他。                      |
- 
- |         |              |
|---------|--------------|
| V. 权属依据 | 1. 房地产权证；    |
|         | 2. 其它相关证明材料。 |
- 
- |            |                              |
|------------|------------------------------|
| VI. 其它参考资料 | 1. 被评估单位提供的资产评估明细表；          |
|            | 2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料； |

资产评估报告书

【2016】第 0944196 号

3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 其它有关价格资料。

**VII. 引用其他机构出具的评估结论**

无。

## 八、评估方法

### I. 概述

资产评估的基本方法有三种，即成本法、收益法和市场法。

1. 成本法，是指在被评估资产现时重购成本的基础上，扣减其各项损耗价值，从而确定被评估资产价值的方法。企业价值评估的成本法即资产基础法，资产组合的成本法为单项资产加和法。
2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。
3. 市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，以确定评估对象价值的评估方法。

### II. 评估方法选取理由及说明

由于本次评估对象为资产组合，该资产组合不能单独产生收益，市场也没有类似资产组合交易案例，故收益法、市场法不适用。本次采用成本法评估，对资产组合中的单项资产分别采用适当方法评估（资产加和法），其中：工业房屋建筑（构）筑物和设备采用重置成本法评估；办公、商业房地产房地合一采用市场比较法和收益法评估，最终选取市场比较法结果；无形资产—土地使用权采用市场比较法和基准地价法评估，最终选取市场比较法结果。

### III. 资产加和法介绍

根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和得出评估价值。

### 固定资产—房屋建筑物类

本次委评的房屋主要有生产性房屋建、构筑物 and 办公用房等物业类型。

1. 对生产性房屋建、构筑物，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。

（1）对主要建、构筑物重置全价的确定采用重编预算法，以工程造价、前期费用、管理费用、资金成本综合确定；其它房屋建、构筑物，采用“单位造价调整法”，根据有关部门发布的有关房屋建筑



资产评估报告书

【2016】第 0944196 号

物的建筑安装造价，或评估实例的建筑安装造价，经修正后加计有关费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

(2)成新率的确定是采用年限法与打分法技术测定加权平均综合确定，主要通过现场考察房屋建筑物的工程质量、建筑物主体、围护结构、水电设施、装修等各方面保养情况，参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349号有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定，综合确定成新率。

2. 对办公用房，采用市场比较法及收益法，最终采用市场比较法定价。

(1)市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正，从而确定估价对象价值的方法。

基本公式：

委估对象价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

(2)收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到估价时点后累加。

根据计据计算：
$$P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；Fi—未来收益期的预期年收益额（注：均以一年自然年度的收益期计算年收益额）。上式中 Fi=租赁收入-年运营费用

固定资产—  
设备

对设备，根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。

1、正常可使用设备的评估方法

成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费、安装费等。其中对于部分查询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价。



资产评估报告书

【2016】第 0944196 号

	<p>即：重置全价=设备现价×（1+运杂、安装费费率）+其它合理费用—增值税额</p> <p>(2)综合成新率的确定</p> <p>对价值量较大的重点、关键设备成新率的确定：在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率，计算公式：综合成新率=理论成新率×调整系数 K</p> <p>其中：理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%</p> <p>(3)评估值的确定</p> <p>将重置全价和综合成新率相乘，得出评估值。</p>
<p>无形资产— 土地使用权</p>	<p>2、闲置报废设备的评估方法</p> <p>参照设备重量，按市场废旧物资回收价计算，适当扣减清理费用后确定评估值。</p> <p>本次的设备重置全价为不含增值税价格。</p> <p>委评土地主要为工业用地和办公用地、商业用地，根据评估目的，结合评估对象实际情况，工业用地主要采用市场比较法和基准地价法进行评估，办公用地、商业用地不单独评估，进行房地合一评估。</p> <p>1、市场比较法</p> <p>市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估地块进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定土地价格的方法。</p> <p>2、基准地价系数修正法</p> <p>基准地价是政府制定的，是以政府的名义公布施行的，具有公示性、法定的权威性和一定的稳定性，是对市场交易价产生制约和引导作用的一种土地价格标准，基准地价修正法是依据基准地价级别范围，按不同用途对影响地价的区域因素和个别因素等进行系数修正，从而求得评估对象公平市场价值的一种评估方法。</p> <p>采用基准地价修正法求取土地使用权价格的公式如下：</p> <p>土地评估值=基准地价×（1+交易情况修正系数）×（1+期日修正系数）×（1+因素修正系数）×容积率修正系数×使用年限修正系数</p>

## 九、评估程序实施过程 and 情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和

资产评估报告书

【2016】第 0944196 号

负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。
4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。
5. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。
6. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。
7. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托方提交正式评估报告书。

## 十、评估假设

### （一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。
2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推

资产评估报告书

【2016】第 0944196 号

断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3.持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

(二)一般假设：

1.本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2.国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3.评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4.依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十一、评估结论

### I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产加和法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

按照单项资产加和法评估，被评估单位在基准日市场状况下部分资产价值评估值为 2,805,561,340.17 元；其中：房屋建筑物类账面净值 557,138,860.60 元，评估值 1,181,684,210.57 元。同账面价值相比，评估增值 624,545,349.97 元，增值率 112.10%。设备类账面净值 27,967,769.27 元，评估值 26,721,226.00 元。同账面价值相比，评估增值-1,246,543.27 元，增值率为-4.46%。无形资产—土地使用权账面净值 416,619,923.31 元，评估值 1,597,155,903.60 元。同账面价值相比，评估增值 1,180,535,980.29 元，增值率为 283.36%。

资产评估报告书

【2016】第 0944196 号

资产基础法评估结果汇总如下表：

## 评估结果汇总表

金额单位：万元)

评估基准日：

2016年9月30日

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
固定资产—房屋建筑物类	55,713.88	118,168.42	62,454.54	112.10
固定资产—设备类	2,796.78	2,672.12	-124.66	-4.46
无形资产—土地使用权	41,661.99	159,715.59	118,053.60	283.36
<b>合计</b>	<b>100,172.65</b>	<b>280,556.13</b>	<b>180,383.48</b>	<b>180.07</b>

被评估单位各类资产增减值分析如下：

(1) 固定资产—房屋建筑物类账面净值 55,713.88 万元，评估净值 118,168.42 万元，评估增值 62,454.54 万元，增值率 112.10%。由于被评估单位的生产性房屋建筑物建设时间较早，而近年来建筑材料、人工、机械费用在不断上涨；另办公用房反映的系评估基准日时客观市场价值，近年来上海市房地产市场一直呈上涨趋势所致；另外还有部分房屋建筑物无账面值但实物存在，也对整个科目形成一定评估增值。

(2) 固定资产—设备类账面净额 2,796.78 万元，评估净值 2,672.12 万元，评估增值-124.66 万元，增值率为-4.46%。近年来设备类更新较快，价格下滑幅度较大，故致使设备类评估减值。

(3) 无形资产—土地使用权账面值 41,661.99 万元，评估值 159,715.59 万元，评估增值 118,053.60 万元，增值率 283.36%。主要增值原因为土地使用权账面值的内涵是企业原始取得土地时支付的空转金，原土地空转取得成本较低，而本次的评估值内涵为基准日土地使用权市场价格，目前的土地市场价格远高于企业原始空转时点的土地取得成本。

经评估，委估资产组于评估基准日时的市场价值为人民币 2,805,561,340.17 元。

大写：人民币贰拾捌亿零伍佰伍拾陆万壹仟叁佰肆拾元壹角柒分。

## 十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、

资产评估报告书

【2016】第 0944196 号

真实性负责。

3. 本次委估 26 幅土地中有出让、空转和划拨三类。

(1) 本次项目对出让用地按房地产权证载明的规定年限评估；

(2) 对工业空转和划拨用地，除安亭镇昌吉路 18 号、28 号-原 26/1 丘按工业出让 34.5 年用地评估（期限至 2051 年 3 月 18 日止），剩余工业用地均设定为出让 20 年用地评估；

(3) 对商业空转和划拨用地，按出让商业 40 年评估；

(4) 对办公空转和划拨用地，按出让 50 年评估。

4. 本次委估 26 幅土地中①南翔镇沪宜公路 950 号土地动拆迁 80.4 平方米，原证载土地面积 16101 平方米，现实际面积 16,020.6 平方米，本次土地按实际面积 16,020.6 平方米确定；②共和新路 3301 号土地权证记载土地面积 68336 平方米，已被静安区土发中心收储部分土地，现实际土地面积为 55776.06 平方米，本次土地按实际面积 55776.06 平方米确定；③广中西路 191 号土地权证记载土地面积 65237 平方米，已被静安区土发中心收储部分土地，现实际土地面积为 50217.72 平方米，本次土地按实际面积 50217.72 平方米确定。其他 23 幅土地面积按企业提供房地产权证确定，若期后权威部门对委估房屋、土地重新核定的面积与本次申报面积存在差异，应做相关调整。

5. 纳入本次评估范围的划拨、空转土地，因产权人上海电气（集团）总公司正在办理相关土地出让金缴纳手续，因此，本次均按出让性质评估。未考虑委估资产涉及的出让金负债。

6. 本次委评对象四川中路 126 弄 10-20 号房地产为上海电气（集团）总公司与百联集团有限公司置换取得资产，权证记载权利人为百联集团有限公司，权证未及时变更，实际权属归属于上海电气（集团）总公司所有。

7. 本次评估价值为不含增值税市场价值。

8. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

9. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担

资产评估报告书

【2016】第 0944196 号

相关责任。

10. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

### 十三、评估报告使用限制说明

#### I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。

2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

#### II. 评估报告使用有效期

本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效，即自评估基准日 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

#### III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

#### IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

### 十四、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 11 月 14 日。

（本页以下无正文）



资产评估报告书  
【2016】第 0944196 号

(本页无正文)  
评估机构



法定代表人

王小敏

首席评估师

梁 彬



签字资产评估师

方 明



於隽蓉



报告出具日期

2016 年 11 月 14 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
网址 www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

CopyRight© GCPVBook

资产评估报告书  
【2016】第 0944196 号

资产评估报告书  
(报告附件)

项目名称 上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海电气  
(集团) 总公司部分经营性资产评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2016】第 0944196 号

序号 附件名称

1. 上海电气集团股份有限公司第四届三十七次董事会决议;
2. 上海电气(集团)总公司第二届董事会第六十九次会议决议
3. 上海电气(集团)总公司营业执照
4. 上海电气集团股份有限公司营业执照
5. 上海电气(集团)总公司房地产权证
6. 评估委托方和相关当事方承诺函
7. 评估业务约定书
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
10. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
11. 资产评估机构及资产评估师承诺函
12. 资产清单或资产汇总表



## 1. 責任聲明

本文件的資料乃遵照《香港聯合交易所有限公司的證券上市規則》而刊載，旨在提供有關本公司的資料。本公司的董事願就本文件的資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本文件所載資料於所有重要方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，足以令本文件或其所載任何稱述產生誤導。

## 2. 股本

於最後實際可行日期，本公司之股本如下：

	股份數目 (萬股)	佔本公司 現有已發行 股本總額之%
上海電氣總公司(A股)	757,691.70	56.41%
上海電氣總公司(H股)	22,933.40	1.71%
公眾(A股+H股)	562,490.54	41.88%
總計	<u>1,343,115.64</u>	<u>100.00%</u>

## 3. 專家及同意

以下為在本通函內發表意見或建議的專家資格：

名稱	資格
華泰金融控股(香港)有限公司	根據香港《證券及期貨條例》已獲許可從事第一類受規管活動(證券交易)、第二類受規管活動(期貨合約交易)、第四類受規管活動(就證券提供意見)、第六類受規管活動(就機構融資提供意見)、第九類受規管活動(提供資產管理)之持牌法團
高銀融資有限公司	根據香港《證券及期貨條例》已獲許可從事第六類受規管活動(就機構融資提供意見)之持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	合資格獨立專業評值師
上海東洲資產評估有限公司	合資格中國評估師
通力律師事務所	中國法律顧問

於最後實際可行日期，上述各專家已發出同意書，同意以本通函所載形式及文義載入其意見或函件及／或引述其報告或函件，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（無論是否可合法執行）。

於最後實際可行日期，自本公司最近期所公布經審核年度財務報表的編製日期二零一五年十二月三十一日以來，上述各專家概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益。

#### 4. 無重大不利變化

自二零一五年十二月三十一日（本公司最近期所公佈經審核年度財務報表的編制日期）以來，本集團的財務和經營狀況無任何重大不利變動。

#### 5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或監事與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主在一年內可終止而毋須作賠償（法定賠償除外）的協議）。

#### 6. 權益披露

於最後實際可行日期，自本公司最近期所公布經審核年度財務報表的編製日期二零一五年十二月三十一日以來，概無董事或監事直接或間接於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益。

除黃迪南先生、鄭建華先生及李健勁先生於上電集團及其聯繫人出任職務外，自本公司最近期公布經審核年度財務報表的編製日期二零一五年十二月三十一日以來，概無董事或監事於本集團任何成員公司所訂立的最後實際可行日期仍然有效且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，本公司董事、監事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有，並已根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之條文須通知本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例任何該等董事、監事或最高行政人員被視為或當作持有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條之規定須列入本公司備存之登記冊中記錄，或根據本公司採納之標準守則須通知本公司及聯交所之權益或淡如下：

姓名	權益性質	公司	所持股份數目
高級管理人員 李靜	個人	本公司A股	2,996

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事、監事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有，並已根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之條文須通知本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例任何該等董事、監事或最高行政人員被視為或當作持有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條之規定須列入本公司備存之登記冊中記錄，或根據本公司採納之標準守則須通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 7. 競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10條概無董事或其聯繫人於任何與本集團之業務構成競爭之業務中擁有權益或可能與本集團有任何利益沖突。

## 8. 備查文件

下列文件的副本自通函日期起至二零一六年十二月二十九日止期間(包括首尾兩日)正常營業時間內，在香港中環怡和大廈28樓Clifford Chance 辦事處可供查閱：

- 1) 收購協議；
- 2) 股份認購協議；
- 3) 業績補償協議；

- 4) 獨立董事委員會函件；
- 5) 獨立財務顧問函件(高銀融資有限公司)；
- 6) 獨立財務顧問函件(華泰金融控股(香港)有限公司)；
- 7) 上海東洲資產評估有限公司編製的日期為二零一六年十一月十四日的自儀泰雷茲全部權益評估報告，該文件編號為滬東洲資評報字[2016]第0930348號；
- 8) 上海東洲資產評估有限公司編製的日期為二零一六年十一月十四日的電氣置業全部權益評估報告，該文件編號為滬東洲資評報字[2016]第0937166號；
- 9) 上海東洲資產評估有限公司編製的日期為二零一六年十一月十四日的目標物業評估報告，該文件編號為滬東洲資評報字[2016]第0944196號；
- 10) 德勤華永會計師事務所編製的日期為二零一六年十一月十四日的上海集優及其子公司合併財務報表的審計報告，該文件編號為德師報(審)字[16]第S0335號；
- 11) 普華永道中天會計師事務所編製的日期為二零一六年十一月十四日的自儀泰雷茲及其子公司合併財務報表的審計報告，該文件編號為普華永道中天特審字[2016]第1964號；
- 12) 天職國際會計師事務所編製的日期為二零一六年十一月十四日的電氣置業(單體)模擬財務報表的審計報告，該文件編號為天職業字[2016]15779號；
- 13) 普華永道中天會計師事務所編製的日期為二零一六年十一月十四日的本公司備考合併財務報表的審閱報告，該文件編號為普華永道中天閱字[2016]第060號；
- 14) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的日期為二零一六年十二月十二日的目標物業及電氣置業估值報告；及
- 15) 本附錄「專家及同意」一段所述的專家同意書。